



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO TECNOLÓGICO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**LÚCIO CLÁUDIO WILLEMANN ROGÉRIO**

**EXPANSÃO URBANA – ESTUDO DE CASO: LOTEAMENTO  
ANNA CLARA, SÃO JOSÉ/SC**

**Florianópolis / SC  
2009**



**LÚCIO CLÁUDIO WILLEMANN ROGÉRIO**

**EXPANSÃO URBANA – ESTUDO DE CASO: LOTEAMENTO  
ANNA CLARA, SÃO JOSÉ/SC**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil.

**Área de Concentração:** Cadastro Técnico Multifinalitário

**Orientador:** Prof. Dr. Carlos Loch

**Florianópolis / SC  
Novembro de 2009**





**LÚCIO CLÁUDIO WILLEMANN ROGÉRIO**

**EXPANSÃO URBANA – ESTUDO DE CASO: LOTEAMENTO  
ANNA CLARA, SÃO JOSÉ/SC**

Dissertação defendida e aprovada em sessão pública realizada em 20 /11 /2009.

---

Profº. Dr. Carlos Loch – Orientador – Moderador  
Comissão Examinadora

---

Profº. PhD Roberto de Oliveira  
Comissão Examinadora

---

Profº. Dr. Jürgen Wilhelm Philips  
Comissão Examinadora

---

Profº. Dr. Carlos Aurélio Nadal  
Examinador Externo



*Para Kellen, esposa amada,  
pela compreensão, apoio e incentivo em cada dia  
da necessária ausência. Para minha mãe Neide,  
com muito carinho, e para meu pai César Rogério meu  
incentivador, não posso deixar de mencionar minha  
querida irmã Jaqueline e minha grande inspiração meu  
filho Nicolas.*



## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, em primeiro lugar, ao meu orientador Professor Doutor Carlos Loch pela amizade, pela confiança depositada em meu trabalho, pela paciência e disposição que trata seus orientados em suas dúvidas freqüentes.

Agradeço a minha família pelo apoio, carinho e atenção. Em especial a kellen minha esposa, grande incentivadora nos momentos mais difíceis e ao meu filho Nicolas fonte de grande inspiração.

Obrigado aos amigos Caio Cesar Tokarski, Edson da Silva Junior, Henrique Francisco Melo, Sebastião Machado, Adriana Vieira Brígido e todos aqueles que de alguma forma contribuirão com informações e dados.

A Prefeitura de São José, em especial à Secretaria de Administração pelos dados fornecidos e a oportunidade de contribuir para o Município.

Agradeço a Universidade Federal de Santa Catarina, em especial a funcionária Mari, estendendo a todos pela dedicação e apreço que sempre fui atendido.

Por fim, agradeço a todos que de uma maneira ou de outra estiveram envolvidos nesta pesquisa, muito obrigado.



## LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas;
APL	Área de preservação com uso limitado;
APP	Área de preservação permanente;
AVL	Área verde de lazer;
CC	Código Civil;
CF	Constituição Federal;
CONAMA	Conselho Nacional de Meio Ambiente;
CTM	Cadastro Técnico Multifinalitário;
CTN	Código Tributário Nacional
CTU	Cadastro Técnico Urbano;
DOU	Diário Oficial da União;
EPIA	Estudo Prévio de Impacto Ambiental;
FATMA	Fundação do Meio Ambiente;
FIG	Fédération Internationale des Géomètres
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis;
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano;
ITR	Imposto Territorial Rural;
LAO	Licença Ambiental de Operação;
LAP	Licença Ambiental Prévia;
MP	Ministério Público;
ONU	Organização das Nações Unidas
PMSJ	Prefeitura Municipal de São José;
SEPLAN	Secretaria de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão;
SISNAMA	Sistema Nacional de Meio Ambiente;
SMTO	Secretaria Municipal de Transportes e Obras;





## RESUMO

O presente trabalho refere-se a uma pesquisa com a finalidade de identificar a expansão urbana, através de um estudo de caso, mostrando o impacto da implantação do loteamento e todos os seus aspectos. De acordo com Senado Federal, o parcelamento e ocupação do solo têm como objetivo desenvolver as diferentes atividades urbanas, mediante controle do uso e aproveitamento do solo. Está havendo dificuldade em controlar a expansão urbana desordenada e sem planejamento, por isso, a importância dos loteamentos aprovados e implantados por incorporadores preocupados com esta expansão urbana baseada nas Leis do Parcelamento do Solo, no Estatuto da Cidade e nos Planos Diretores dos Municípios. A intenção desta pesquisa consiste em identificar o caso do Loteamento Anna Clara, próximo à Avenida das Torres demonstrando sua implantação e sua evolução no perímetro urbano no município de São José. A pesquisa baseou-se em situações existentes em campo, detectadas “in loco” e também através de dados administrativos, financeiros, confrontando aos critérios exigidos a sua legalidade, responsabilidade e dificuldades. O resultado é um conjunto de diretrizes para o aperfeiçoamento técnico dos agentes envolvidos na expansão urbana. O desenvolvimento de dissertação de Mestrado está voltado às administrações empresariais e municipais no que tange à análise e aprovações de projetos, aos profissionais de Engenharia e Economia, e aos Empreendedores e Incorporadores que freqüentemente se deparam com este tipo de desafio.

**Palavras-chave:** Loteamento. Lei do Parcelamento do Solo. Planejamento Urbano.



## ABSTRACT

The present monograph describes a research which has the aim to identify the process of urban expansion, using a control case, to demonstrate the impact of a lot division development implementation and its aspects. According to the Federal Senate, soil division and occupancy have the objective to develop different urban activities, through a better control on the usage and improvement on the land occupancy. There are many challenges on managing the uncontrolled rapid urbanization without planning, for this reason, it is important the approval and implementation of a lot division development by committed authorities and business people who are engaged on having urban expansion based on Division Soil Laws and Municipal Laws. The objective of this thesis is to identify the case of Anna Clara lot division development, located next to Torres Avenue, and demonstrate its implementation and development on Sao Jose municipal limits. The research was based on situations in the field, found on site and also through the administrative, financial, confronting the criteria required of its legality, responsibility and difficulty. The result is a set of guidelines for the technical development for those involved in urban sprawl. The development of a Master thesis has as its mainly objective to target the municipal authorities and business administration departments focusing on the analyses and approval of projects, and also to engineers, economists and business people who frequently face these challenging situations.

**Key works:** Lot division development. Division Soil Law. Urban Planning.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1</b> – Planta digitalizada do Loteamento Anna Clara .....	77
<b>Foto 1</b> – Hospital Regional de São José .....	63
<b>Foto 2</b> – Avenida Lédio Martins .....	66
<b>Foto 3</b> – Avenida Leoberto Leal.....	67
<b>Foto 4</b> – Avenida das Torres visão Biguaçu x São José.....	73
<b>Foto 5</b> – Gleba no Início do Empreendimento .....	74
<b>Foto 6</b> – Início das Obras .....	75
<b>Foto 7</b> – As obras Avançando .....	75
<b>Foto 8</b> – Início do Calçamento das Ruas do Loteamento .....	76
<b>Foto 9</b> – Loteamento Anna Clara II – Visão Norte/Sul.....	96
<b>Foto 10</b> – Rua do Loteamento .....	97
<b>Foto 11</b> – Rua do Loteamento visão inversa .....	98
<b>Foto 12</b> – Área Verde II .....	99
<b>Foto 13</b> – Área Verde IV.....	99
<b>Foto 14</b> - Acesso a Avenida das Torres.....	101
<b>Gráfico 1</b> – Crescimento Populacional no Município de São José (1940-2000).....	54
<b>Gráfico 2</b> – Distribuição de habitantes entre os municípios de Santa Catarina .....	56
<b>Gráfico 3</b> – Uso e Cobertura do Solo.....	64
<b>Gráfico 4</b> – Fluxo de Demanda – Avenida Presidente Kennedy.....	67
<b>Gráfico 5</b> – Fluxo de Demanda – Avenida Leoberto Leal .....	68
<b>Gráfico 6</b> – Vazios Urbanos no Município de São José.....	104
<b>Imagem 1</b> – Localização do município de São José. Sem escala.....	55
<b>Imagem 2</b> – Loteamento Anna Clara. Sem escala. ....	72
<b>Imagem 3</b> – Loteamentos irregulares no bairro Areias. Sem escala. ...	78
<b>Mapa 1</b> – Estrutura Urbana do Município de São José.....	60
<b>Mapa 2</b> – Vegetação e Vazios Urbanos do Município de São José .....	62



## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> - Crescimento Populacional no Município de São José (1940-2000).....	55
<b>Tabela 2</b> – Infra-estrutura de Saúde do Município São José.....	63
<b>Tabela 3</b> – Uso/Cobertura do Solo no Município de São José.....	65
<b>Tabela 4</b> – Áreas Verdes e Vazios Urbanos do Município de São José.....	69
<b>Tabela 5</b> – Áreas Anna Clara I.....	74
<b>Tabela 6</b> – Áreas Anna Clara II .....	77
<b>Tabela 7</b> - Áreas Verdes e Vazios Urbanos do Município São José ..	100





## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>23</b>
1.1 Problemática .....	24
1.2 Justificativa e Importância do Tema .....	25
1.3 Objetivos.....	27
1.3.1 Objetivo Geral.....	27
1.3.2 Objetivos Específicos: .....	27
1.4 Estrutura do Trabalho .....	28
1.5 Limitações do Estudo.....	29
 <b>2 REVISÃO DA LITERATURA .....</b>	<b>30</b>
2.1 Município na Atualidade, sua Competência e o Ordenamento Urbano.....	30
2.1.1 Especulação imobiliária .....	31
2.1.2 Incorporação, Imobiliárias e Corretores.....	31
2.1.3 A Constituição Federal de 1988.....	32
2.2 Leis do Parcelamento do Solo.....	33
2.3 Estatuto da Cidade .....	34
2.4 Plano Diretor.....	37
2.4.1 Um Breve Histórico .....	38
2.4.2 Planejamento Urbano.....	41
2.4.3 Zoneamento Urbano .....	42
2.4.4 Urbanização .....	43
2.5 Cadastro Técnico Multifinalitário .....	44
2.5.1 O Cadastro – Declaração da FIG (Fédération Internationale des Géomètres).....	46
2.6 Área Urbana e Área de Expansão Urbana .....	47
2.7 Conceito de Loteamento .....	47
2.7.1 Loteamento Legal – Illegal .....	48
 <b>3 MATERIAIS E MÉTODOS .....</b>	<b>50</b>
3.1 Considerações Gerais.....	50
3.2 Material a ser utilizado.....	50
3.3 Metodologia.....	50
3.3.1 Organograma das Etapas de Trabalho .....	50
3.3.2 Definição da Área de Pesquisa .....	51
3.3.3 Inventário dos dados e documentos da área em estudo.....	52

3.3.4 Análise dos dados e documentos e diagnóstico da situação existente .....	52
3.3.5 Resultados .....	53
<b>4 ÁREA DE ESTUDO .....</b>	<b>54</b>
4.1 Localização .....	54
4.2 Aspectos Históricos .....	56
4.3 Estrutura Urbana .....	59
4.4 Uso do Solo.....	66
4.5 Distribuição Sócio-Espacial .....	68
4.6 Áreas Verdes e Sistemas de Espaços Públicos .....	69
4.7 Estrutura do Plano Diretor de São José.....	70
<b>5 LOTEAMENTO URBANO .....</b>	<b>72</b>
5.1 Loteamento Anna Clara .....	72
5.2 Loteamento Anna Clara I.....	73
5.3 Loteamento Anna Clara II.....	76
5.4 Características Mercadológicas.....	79
5.5 Aspectos e Exigências Legais .....	80
5.6 As Fases de um Loteamento Residencial.....	80
5.6.1 O Desenvolvimento de um Loteamento Residencial .....	81
5.6.1.1 Critérios para Análise Preliminar .....	81
5.6.2 Desenvolvimento do Produto e sua Regularização .....	81
5.6.2.1 Consultas e Levantamentos Iniciais .....	81
5.6.2.2 Desenvolvimento do Empreendimento.....	82
5.6.2.3. Diretrizes, Ante-Projetos e Projetos .....	83
5.6.2.4 Aprovação do Empreendimento.....	83
5.6.2.5 Processo de Estudo Preliminar.....	83
5.6.2.6 Processo de Anteprojeto de Loteamento .....	84
5.6.2.7 Processo do projeto final de loteamento .....	85
5.6.3 Registro do Empreendimento.....	86
5.6.4 Do Impedimento de Registro e da Responsabilidade do Registrador Imobiliário.....	87
5.7 A Comercialização de um Loteamento Residencial .....	87
5.7.1 Elaboração do Material Publicitário.....	87
5.7.2 Formas de Divulgação .....	88
5.7.3 Pós-Vendas .....	89
5.8 A Produção de um Loteamento Residencial .....	89
5.8.1 Conceitos Operacionais.....	89
5.8.2 Características Particulares de Cada Fase .....	91

5.9 A Gestão de Negócios.....	92
-------------------------------	----

<b>6 DISCUSSÕES FINAIS.....</b>	<b>93</b>
---------------------------------	-----------

6.1 Conclusão .....	93
---------------------	----

6.2 Aspectos Urbanos .....	93
----------------------------	----

6.3 Elementos e Instrumentos do Empreendimento.....	95
---	----

6.3.1 Valoração .....	95
-----------------------	----

6.3.2 Aruamento .....	97
-----------------------	----

6.3.3 Área Verde.....	98
-----------------------	----

6.4 Avenida das Torres .....	100
------------------------------	-----

6.5 Dificuldades – Empreendedor – Empreendimento .....	102
--	-----

6.6 Características da Área Estudada e o Plano Diretor de São José ...	103
--	-----

6.7 Recomendações .....	106
-------------------------	-----

<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>109</b>
-------------------------	------------



# 1 INTRODUÇÃO

Os municípios brasileiros são marcados por grandes desigualdades gerando grandes distâncias socioeconômicas entre estados e regiões e dentro dos próprios municípios, causados pela falta de planejamento urbano e de uma política nacional igualitária.

Os centros regionais e as metrópoles concentram as oportunidades econômicas e de desenvolvimento humano. Enquanto isso, municípios pequenos convivem com o esvaziamento econômico e demográfico. Dessa forma os desequilíbrios regionais alimentam os fluxos migratórios para os centros regionais e as metrópoles.

Em contra partida, os grandes centros reproduzem as mesmas contradições: zonas centrais cosmopolitas e periferias cheias de loteamentos irregulares e de favelas, sem acesso a serviços públicos essenciais.

A ausência de políticas públicas não planejadas nas áreas metropolitanas torna mais difícil resolver os graves problemas de controle do uso do solo. Por outro lado, os Planos Diretores, quando existem, não dialogam com a cidade no contexto real. Consequentemente reproduzem e ampliam a informalidade.

Segundo Alfonsin (2003), as famílias que moram em territórios urbanos no Brasil, de 30% a 50% em média, têm caráter irregular, acontecendo das seguintes formas: favelas em consequência da ocupação de áreas privadas, favelas em áreas públicas, cortiços, loteamentos clandestinos e irregulares, conjuntos habitacionais ocupados sob ameaça de despejo, e casas sem “habite-se”.

O Planejamento Urbano no Brasil foi pautado em instrumentos urbanísticos, tendo nos Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo seus representantes mais usuais e práticos, que se tornaram “opções” mais que perfeitas para solucionar os problemas sociais. Contudo, muitos desses planos só tiveram a pretensão de guiar a orientação ao ambiente construído não enfrentando as questões sociais.

De acordo com CAMAGNI (2002) a expansão urbana em relação aos custos sociais está sendo muito investigada, especialmente na realidade norte-americana, mas também é um importante fator na pesquisa urbana na Europa. Devido ao forte compromisso assumido por esses governos preocupados com a sustentabilidade urbana e com o incentivo a políticas inovadoras de planejamento, extraindo das cidades o desenvolvimento sustentável, minando determinadas características tradicionais, como sua compacidade e diversidade.

Souza (2003) define cidade como um centro de gestão do território, não

apenas enquanto sede de empresas, mas também enquanto sede do poder religioso e político. Na visão dele a cidade é um local onde pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores dos mais variados, não sendo apenas um local de se produzir e comercializar bens, formando assim grupos de interesses, menos ou mais bem definidos territorialmente, com base na identificação entre certos recursos cobiçados e o espaço.

A cidade aparece como um espaço de reflexão, onde as análises urbanas realizam-se em diversos níveis, surgindo a cada dia novas e importantes questões. Desta forma a preocupação com o urbano gerou e tem gerado vários estudos com esta ótica, que alimentam e estimulam novos estudos, partindo destas premissas a necessidade de aprofundamento e o aperfeiçoamento técnico de todos os agentes responsável pela dinâmica do ordenamento e da expansão urbana responsável e sustentável.

## **1.1 Problemática**

De acordo com as diretrizes da Lei 10.257- Estatuto da Cidade, que parte da premissa que a busca da função social da cidade e da propriedade e os problemas urbanos, na tentativa de combater os vazios urbanos e especulação imobiliária (BRASIL, 2001), sendo que só os municípios que conhecem sua realidade podem compreender esse objetivo e obter resultados.

Neste sentido, esta pesquisa tem seu foco nos aspectos de um empreendimento residencial na visão dos empreendedores, dos técnicos e burocratas do setor público e da própria comunidade atingida e paralelamente a isso, analisar as transformações realizadas no uso e ocupação do solo. Tem como base investigar os procedimentos para aprovação do loteamento, a opinião, os deveres e direitos de cada agente envolvido no processo, através da percepção e critérios com relação aos métodos aplicados e suas consequências.

Pretende-se identificar os parâmetros e aspectos relevantes na produção do espaço urbano no bairro Areias na cidade de São José, através da análise descritiva de toda a dificuldade de aprovação do loteamento, seus aspectos sociais, econômicos, sua valorização e por fim sua aceitação como investimento, como desenvolvimento e estruturação de uma comunidade específica.

Assim são abordadas nesta pesquisa as variáveis relativas à urbanização o controle e uso do solo, notadamente o Plano Diretor e o instituto do solo criado, para entender melhorar o papel dos agentes no processo.

O objetivo implícito é proporcionar conhecimento da produção do

ordenamento urbano, sua função e evolução, com base na identificação das partes que o integram, os agentes e o ambiente, resultando na interação de todos os envolvidos no processo.

Para orientar a linha adotada, tenta-se responder a seguinte pergunta: qual impacto um empreendimento desta natureza transforma uma localidade, seus ônus e bônus, seu direcionamento, desde sua concepção até sua concretização?

## **1.2 Justificativa e Importância do Tema**

Segundo o Senado Federal (1999) uns dos deveres constitucionais do município é o monitoramento da expansão urbana, ou seja, seu controle através de uma legislação do solo pertinente e concisa. Ao longo do tempo, esse processo urbano esteve sob a perspectiva do mercado, e que muitas vezes não foi agregado aos lotes às condições básicas de moradia.

Nas últimas décadas, com o crescimento urbano acelerado e desordenado, ficou mais claro para a gestão pública, visto que as organizações sociais e a pressão da comunidade em geral no intuito de seus direitos serem respeitados e cumpridos aumentou gradualmente. Isto forçou os governos dos diferentes níveis a criarem normas gerais no caso do governo federal, para regularem os aspectos relativos ao parcelamento do solo urbano.

Os municípios desenvolveram mecanismos para controlarem todo o processo de implantação do parcelamento do solo. Quando o cidadão necessita usar alguma modalidade de parcelamento deve, por lei, ser esse pedido apreciado pelo Poder Público, inicializando o processo através de solicitação e encaminhamento do setor responsável da administração pública.

Lançar um loteamento legal exige paciência. A escolha, planejamento, licenciamento, construção de infra-estrutura, lançamento e comercialização de um loteamento são partes de um processo longo que pode levar até quinze anos (MIRANTE, 2002).

A lei que regularizou as diretrizes gerais da política urbana municipal foi aprovada em 10 de julho de 2001, Lei n.º 10.257, chamada Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), que vem regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1998, nos capítulos que compreendem à Política Urbana. Estabelece um conjunto de princípios pelo qual expressa uma concepção de cidade, de planejamento e gestão urbana que se caracteriza como um conjunto articulado de políticas públicas de caráter de redistribuição e universalização, voltado para reduzir os níveis de injustiça social no meio

urbano e promover uma maior democratização de planejamento e gestão das cidades (SOUZA, 2004). Algumas diretrizes como de que o Plano Diretor é um instrumento obrigatório e deverá explicar de maneira clara quais os objetivos destas políticas.

Para Bourscheid (1993), Plano Diretor é o conjunto de documentos e leis que regem a organização do espaço urbano do município nos aspectos de uso e ocupação do solo, equipamentos de serviços urbanos, sistema viário, segurança, etc. Prevendo os possíveis problemas urbanos e criando condições para a resolução dos mesmos.

Devido à importância e relevância dos problemas urbanos, o Governo Federal criou em 2003 o Ministério das Cidades. A questão do planejamento urbano territorial foi incorporada como de sua competência e no mesmo ano estabeleceu os princípios e diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU (BRASIL, 2004).

A regulamentação e aplicação do Estatuto da Cidade é um dos objetivos da PNUD, a saber:

Promover a regulamentação e aplicação do Estatuto da Cidade, de outros instrumentos de política urbana [...], garantido a ampla participação da sociedade e a melhoria da gestão e controle do uso do solo, na perspectiva do cumprimento da função social e ambiental da cidade e da propriedade e da promoção do bem-estar da população (BRASIL, 2004).

É do Poder Público, a maior parte da responsabilidade pela prevenção e repressão aos parcelamentos irregulares. Tendo como atuação o pleno exercício de uma atividade fiscalizadora, impedindo o início da implantação do parcelamento irregular e a aplicação de medidas administrativas e judiciais com a intenção de proibir o prosseguimento da implantação ilegal ou clandestina.

Somente com a introdução e as informações citadas anteriormente já teríamos justificado a nossa pesquisa, mas o tema transcende a questão do processo de criação do loteamento, e entra na questão dos direitos e deveres tanto dos empreendedores, como dos legisladores e também da administração pública, que são garantidos pelo Código Civil Brasileiro e pela Constituição Federal de 1988.

Segundo Moura (2001) o estudo das rotinas do processo de aprovação de loteamentos e desmembramentos demonstram que:

- Nem todos os órgãos têm conhecimento de todos os critérios legais necessários à elaboração e análise dos projetos de parcelamento;



- Falta de profissionais qualificados e técnicos;
- Em alguns municípios não há integração entre os vários setores responsáveis pelo parcelamento, gerando ações concorrentes;

Destes e outros problemas similares a estes resultam em atrasos, custos, irresponsabilidades, interpretações inconvenientes da lei, gerando projetos equivocados, obras mal feitas, insuficientes, infra-estruturas deficientes, mal instaladas ou ausentes.

Nos estudos do IPEA (2002) em meio século, o Brasil sofreu um dos processos mais rápidos de urbanização do mundo, de 36,2% em 1950, as cidades passaram a abrigar 81,2% da população brasileira, e deve atingir para 2015 uma taxa de 88% de urbanização.

De acordo com Ricardo (2004), devido ao acelerado processo de urbanização e industrialização no município de São José, que resultou num crescimento desorganizado, surgiram muitas ocupações irregulares e loteamentos clandestinos.

Segundo dados IBGE (2000) os loteamentos irregulares estão presentes em 45% dos municípios entre 20 mil e 100 mil habitantes, e em pequenas cidades também é possível observar estes loteamentos irregulares já que o mesmo estudo demonstra que eles estão presentes em 36% dos que possuem menos de 20 mil habitantes.

## **1.3 Objetivos**

### ***1.3.1 Objetivo Geral***

Diante do exposto, o objetivo geral desta pesquisa consiste em avaliar a implantação e evolução do projeto do Loteamento Anna Clara, suas etapas nos termos da legislação Federal, Estadual e Municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo, identificando as ações de cada agente envolvido no processo desta expansão urbana.

### ***1.3.2 Objetivos Específicos:***

- a) Identificar os aspectos e critérios que influenciam e contribuem para a expansão urbana;
- b) Analisar as características e a evolução histórica da ocupação da

área estudada;

- c) Explorar as etapas do processo de aprovação, implantação e concretização do projeto do loteamento no sentido de analisá-lo sob a ótica da legislação;
- d) Identificar soluções, novas diretrizes; para o entendimento das ações, e compreender o papel dos agentes no processo de desenvolvimento do Loteamento;
- e) Identificar e analisar as dificuldades do empreendedor nas etapas do projeto do Loteamento.

Apesar do enfrentamento de entraves administrativos para a obtenção dos dados, salienta-se que a intenção da pesquisa procura mostrar os passos para entender o processo de implantação do empreendimento com várias facetas e transformações e assim buscar uma diretriz para situações urbanas semelhantes, que parecem ser de grande importância para o desenvolvimento sustentável e regado do espaço urbano.

Por fim, destaca-se que o entendimento dos fatores determinantes do desenvolvimento do loteamento e suas alterações do perímetro urbano são de fundamental importância para o aperfeiçoamento das técnicas administrativas e da aceitação do empreendimento pela comunidade e também dos futuros moradores. Portanto, busca-se contribuir para o debate acerca deste processo urbano com base na legislação do parcelamento do solo, desta forma, analisar e refletir sobre o tema.

## **1.4 Estrutura do Trabalho**

A fim de cumprir exigências metodológicas, esta pesquisa está estruturada em capítulos interligados que abordam o tema a ser pesquisado.

O Capítulo 01 é destinado à introdução da pesquisa. Neste contexto, apresenta-se o tema, justifica-se sua importância e formulam-se os objetivos e o problema, assim como se descreve as limitações encontradas no decorrer do estudo.

O Capítulo 02 contempla a revisão de literatura e aborda tópicos como o município na atualidade, as leis do parcelamento do solo, o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, o Cadastro Técnico Multifinalitário, a área urbana e a expansão urbana, não se esquecer de conceituar o processo urbano “loteamento”, base da compreensão e dos resultados.

No Capítulo 03 encontra-se a descrição dos materiais e métodos

utilizados para a construção desta pesquisa, ou seja, o organograma das etapas, a definição da área de pesquisa, o inventário dos dados e documentos, assim como sua análise e resultados.

O Capítulo 04, por sua vez, descreve a área do estudo, ou seja, o município de São José, sua localização, aspectos históricos, estrutura urbana, distribuição sócio-espacial, situação das áreas verdes, espaços públicos e a estrutura do seu Plano Diretor.

O Capítulo 05, vem relatar a implantação do loteamento, identificando sua essência e característica desde sua concepção até sua concretização, na complexidade dos impactos e transformações no bairro Areias. Além disso, serão descritas todas as etapas de desenvolvimento de empreendimentos urbanos com estas características.

Por fim. O Capítulo 06, surge no intuito de aflorar os resultados, recomendações e posicionamentos indagados no início da pesquisa.

## **1.5 Limitações do Estudo**

No decorrer dos trabalhos, evidências de algumas limitações surgiram, como a dificuldade de se identificar as precisas delimitações do objeto do estudo, dada a sua abordagem qualitativa que combina vários dados de diversas características, exigindo muita habilidade e intuição para definir as necessárias e verdadeiras responsabilidades dos empreendedores, dos agentes públicos e da sociedade.

Esta pesquisa limitou-se ao contexto da percepção dos agentes envolvidos nos processos e as etapas de implantação do loteamento, quanto ao tema pertinente ao objetivo e ao contexto específico, no período em que foram pesquisados.

## **2 REVISÃO DA LITERATURA**

A pesquisa tem o apoio basicamente dos livros e estudos relacionados ao assunto, no intuito de identificar as informações atualizadas da atuação dos municípios, sua competência, e sua real interferência e responsabilidade no ordenamento urbano, com base nas leis e normas da ocupação e utilização do solo, cita-se: Leis do Parcelamento do Solo, Estatuto da Cidade, Plano Diretor. Não deixar de mencionar o papel urbano do objeto aqui pesquisado, ou seja, através da ferramenta e técnica do Cadastro Técnico Multifinalitário e do Planejamento Urbano monitorar e sustentar seu desenvolvimento.

### **2.1 Município na Atualidade, sua Competência e o Ordenamento Urbano**

Importante explicar o município na atualidade, que conforme Meirelles (2003) diversificou-se em estrutura e atribuições, ora organizando-se por normas próprias, ora sendo organizado pelo Estado segundo as conveniências da Nação, que lhe regula a autonomia e lhe defere maiores ou menores incumbências administrativas no âmbito local. O inegável, segundo o autor é que o município assume todas as responsabilidades na ordenação da cidade, na organização dos serviços públicos locais e na proteção ambiental de sua área, agravadas a cada dia pelo fenômeno avassalador da urbanização, que invade os bairros e degrada seus arredores com habitações clandestinas e carentes dos serviços públicos essenciais ao bem-estar dessas populações.

A Constituição Federal de 1988 assegura autonomia aos municípios para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber adequado no ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII), e executar a política de desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182), bem como suplementar a Legislação Federal e a Estadual no âmbito de sua competência (art. 30, II).

A administração e o ordenamento urbano da cidade são atribuições municipais, complementadas pelo controle da construção, que o Código Civil sujeita aos regulamentos administrativos (art. 1.299, do CC 2002).

De acordo com MEIRELLES (2003), o ordenamento urbano é a disciplina da cidade e suas atividades através das normas municipais, que rege desde sua delimitação, seu traçado, o uso e ocupação do solo, zoneamento, controle das construções, até a aparência urbana. Tudo que afetar a

comunidade urbana se sujeita às normas municipais, para assegurar sempre o bem-estar local.

### ***2.1.1 Especulação imobiliária***

O crescimento das cidades tem como resultado a valorização do espaço onde ela se instala, em geral em áreas bem equipadas, do ponto de vista de infra-estrutura urbana, fato que se reflete no valor destas áreas. Para Ribeiro (1996) a ação do incorporador, materializada pela mudança do uso do solo, acarreta a revalorização da terra.

Os proprietários de lotes podem deixar de vender uma área no aguardo de uma infra-estrutura que será produzida publicamente. Os investidores, os pequenos e médios poupadores, vêem na alternativa imobiliária uma fonte de lucros segura, uma vez que o mercado é facilmente compreendido por si mesmo, para onde as cidades crescem como os bairros se transformam e se beneficiam desta lógica de valorização futura. O investimento imobiliário em terra vazia dentro das cidades, ou nas zonas de expansão urbana ganha a preferência destes investidores (CAMPOS FILHO, 1999).

De acordo com Campanário (1984) a especulação atinge a cidade em três pontos importantes: altos custos de urbanização; altos custos de construção e altos custos de reprodução da força de trabalho, por consequência, os piores locais da cidade são reservados para a população de baixa renda.

A especulação com terras é uma estratégia de valorização do capital muito difundida, esta procura pela terra é devido à escassez e a existência de uma forte procura que eleva a terra à condição de um ativo altamente desejado. Com o crescimento das cidades existe uma pressão pela adjunção de áreas, antes rurais, para uso urbano. A especulação é responsável pelo encarecimento da moradia urbana, pelos vazios urbanos, pela subutilização da infra-estrutura urbana e pela alta dos preços nos transportes, entre outros problemas quando não monitorada adequadamente.

### ***2.1.2 Incorporação, Imobiliárias e Corretores***

Segundo Souza (1992), desenvolvendo uma cadeia de ações, o incorporador possui ações variadas por um mesmo empreendimento, comprando terreno ou acionando permutas, mobilizando a aprovação do loteamento na prefeitura e o registro da incorporação na escritura dos imóveis

dentre outras. Sobre o incorporador, Ribeiro (1997) descreve suas principais ações:

- a) análise do mercado;
- b) escolha do terreno e relações de valorização;
- c) mobilização de capitais e financiamentos;
- d) concepção e estruturação do empreendimento, aspectos como os legais, técnicos, físicos, econômicos e operacionais;
- e) contratação de atividades diversas;
- f) fiscalização;
- g) promoção e vendas;
- h) contratação dos promotores;
- i) propriedades e suas individualizações, responsabilidades de entrega, relações de financiamento, contratos e quitações.

De acordo Ribeiro (1997) expressa que os objetivos do incorporador: “(...) apropriação do lucro e sobre lucro pela comercialização, técnicas para aumentar a velocidade de realização do negócio ou o preço de venda do imóvel, e o sobre lucro de localização, técnicas de valorização fundiária”. E o incorporador é o agente iniciador e organizador do processo de produção da moradia.

A aquisição de imóveis e suas transações necessitam de seguras negociações, ocorre participação conjunta como dos agentes que fortalecem as tendências de mercados, gostos e aceitações da procura pelos produtos, aspectos das estratégias da informação territorializada na cidade, correntes entre os promotores e os corretores. As relações do comércio são incentivadas pelos recursos diversos, como nos postos das ações dos corretores nos plantões de vendas, nos canteiros das obras, nas imobiliárias, nos anúncios e nos *outdoors*, onde se encontram os emblemas das parcerias.

### ***2.1.3 A Constituição Federal de 1988***

Na Constituição Federal de 1988, os artigos 182 e 183 beneficiam a política de desenvolvimento urbano. Determina que esta “tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1998).

O artigo 183 descreve a regularização fundiária de terrenos urbanos ocupados irregularmente. O artigo 182 determina a obrigatoriedade do Plano Diretor para as cidades com mais de vinte mil habitantes, que tem por objetivo

de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade”.

Para Compans (2005) a não regulamentação dos dispositivos constitucionais pela não consolidação dos mecanismos regulatórios e redistributivos em nível local, possibilitam que a reforma urbana não seja implantada na maioria dos municípios brasileiros.

## **2.2 Leis do Parcelamento do Solo**

De acordo com Meireles (1994) o uso e ocupação do solo urbano, ou seja, do espaço urbano, constitui matéria de competência municipal, e por isso vem sendo objeto básico do Plano Diretor e das normas municipais. A Lei de uso e ocupação do solo urbano, como normalmente é chamada, destina-se a estabelecer as utilizações adequadas as diversas partes da cidade e a localizar em áreas as diferentes atividades urbanas que afetam a comunidade.

Para tanto, classifica os usos e estabelece a sua conformidade com as respectivas zonas em que se divide o perímetro urbano, buscando equilibrar o interesse geral da coletividade com o direito individual no uso da propriedade particular, na localização e no exercício das atividades urbanas, e até na utilização do domínio público.

A Lei 6.766/79 rege o parcelamento do solo em nível nacional e os seus principais objetivos são:

- a) Proteger os adquirentes de lotes;
- b) Estabelecer regras urbanísticas mínimas para loteamento e desmembramento;
- c) Estabelecer penalidades criminais para empreendedores que iniciarem parcelamento do solo sem autorização ou em desacordo com a lei ou normas dos Estados e municípios, ou venderem seus lotes antes do registro imobiliário obrigatório.

O interessado em incorporar um loteamento deve desde que, o terreno a ser parcelado, não se enquadre às restrições impeditivas dos incisos I a V do art. 3º da Lei 6.766/79, e apresentar o projeto à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal obedecendo os requisitos dos artigos 4º, 5º e 6º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

No início do ano de 1999, a Lei nº. 6.766 sofreu importantes alterações, conforme Lei nº. 9.785, buscando a seriedade com que o legislador enfrenta estas questões. Deixando-a mais abrangente e completa, retirando e/ou acrescentando vários itens, mas continuando a prestigiar o lado social, e

principalmente, as camadas mais necessitadas da sociedade, pelo menos no seu texto.

## **2.3 Estatuto da Cidade**

Pelos dados do IBGE (2007), a população do país é de 196.887.234 hab, sendo 80% vivendo em área urbana. Na maioria das cidades observam-se “periferias longínquas e desprovidas de serviços e equipamentos urbanos essenciais; favelas, invasões, vilas e alagados nascendo e se expandindo; muita especulação imobiliária fortalecendo o adensamento e a verticalização sem precedentes.” (OLIVEIRA, 2001).

E por outro, áreas constituídas de infra-estrutura e segurança, desenvolvidas para uma parcela ínfima da população. Essa desigualdade que decorre do processo de urbanização acelerado e sem planejamento, injusta, fruto do descaso e direcionada apenas para o setor de maior poder aquisitivo da população.

De acordo com Campos & Nascimento (2006) “após doze anos de tramitação, o Projeto de Lei nº 181/89, que trata sobre a política urbana, estabelece normas de ordem pública e de interesse social, bem como do equilíbrio ambiental, foi aprovada e sancionada, em 10 de julho de 2001, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal”.

Há mais de duas décadas, o estatuto já vinha sendo esmiuçado, estudado e debatido. O trabalho do Fórum Nacional de Reforma Urbana foi um dos grandes responsáveis pela inserção desse tema na Constituição de 1988. Tendo a emenda sobre reforma urbana sido entregue em 12 de agosto de 1.987 por representantes do Movimento para Reforma Urbana.

O Estatuto da Cidade em função do desenvolvimento sustentável do espaço urbano estabelece normas de ordem pública e de interesse social, que visam regular o uso da propriedade urbana, pois fixa prazos para expedição de normas e aprovação dos empreendimentos, edificações e vistorias de conclusão das obras em geral.

Os autores seguem apresentando como princípios constitucionais fundamentais norteadores dos Planos Diretores, os seguintes:

- a) Princípio da função social da propriedade;
- b) Princípio do desenvolvimento sustentável;
- c) Princípio das funções sociais da cidade;
- d) Princípio da igualdade e da justiça social e,
- e) Princípio da participação popular.



Por fim a Lei estabelece que as diretrizes gerais da política urbana são: garantia do direito a cidade sustentável; a gestão democrática; a ordenação e controle do uso do solo; com uma justa distribuição de benefícios e recuperação dos investimentos.

No desenvolvimento das cidades sustentáveis, a lei, mesmo recente e estando em fase de implantação, torna-se importante e fundamental para o ordenamento do espaço urbano, pois legitima a participação popular nas decisões e direcionamentos do planejamento urbano.

A Constituição Federal de 1988 – outorga competência ao município para promover o adequado ordenamento do solo urbano, mediante o controle do seu parcelamento, uso e ocupação (art. 130, III).

Segundo Meireles (2003) o Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, entrou em vigor 90 dias após sua publicação, que se deu em 11.7.2001. Essa lei estabelece diretrizes gerais, para a execução da política urbana, através de normas públicas e de interesse social, regulando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos e, ainda, objetivando o equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único). Fixa como diretrizes gerais para o desenvolvimento das funções sociais da cidade (habitação, trabalho, circulação e recreação) e da propriedade urbana.

O Estatuto das Cidades, para lado legal, e a criação do Ministério das Cidades, para o institucional, foram conquistas muito importantes que permitiram adquirir conhecimentos e abordagens para o desenvolvimento sustentável das cidades. Reorientando os sistemas de gestão em todas as esferas com a efetiva participação popular.

O Estatuto das Cidades em relação ao planejamento municipal prevê os seguintes instrumentos: plano diretor; disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, zoneamento ambiental; plano plurianual; diretrizes orçamentárias e orçamento anual; gestão orçamentária participativa; planos, programas e projetos setoriais; planos de desenvolvimento econômico social.

No que diz respeito a instrumentos da política urbana o Estatuto indica alguns dos instrumentos a serem utilizados no desenvolvimento da política urbana: planos nacionais; regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; planejamento de regiões metropolitanas; aglomerações urbanas e microrregiões.

Segundo Rolnik (2001), as inovações contidas no Estatuto situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltada para induzir, mais do que normatizar, as formas de uso e ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na

ambígua fronteira entre o legal e o ilegal.

Para Filártiga (2006) a lei individual não resolverá todos os problemas urbanos, porém com a nova legislação, que exige Plano Diretor para as cidades com mais de 20 mil hab., para cidades que fazem parte de regiões metropolitanas e também cidades que são turísticas ou que têm grandes obras que colocam o meio ambiente em risco ou que mudam a região, como a implantação de hidrelétricas.

Salienta-se que pelas dificuldades financeiras pela qual passa a maioria dos pequenos e médios municípios brasileiros, que não tem fontes de arrecadação, e trabalham com os mínimos recursos financeiros, humanos e materiais para se planejar e atender as necessidades da população tem-se um grande obstáculo para colocar as exigências legais em prática, a exemplo do Estatuto da Cidade, devido também a falta de profissionais qualificados nestes municípios.

Em harmonia de pensamento Oliveira (2001) lembra que o Estatuto da Cidade dedicou um capítulo exclusivo a gestão democrática, mostrando uma profunda compreensão das etapas e obstáculos das questões urbanas, atendendo assim aos princípios constitucionais de direito de todos e da cidade, da função social da propriedade e da justa distribuição no processo de urbanização.

Para o autor, assim, promove-se assim uma democratização da gestão urbana, cabendo muito ao poder público e a população os benefícios do Estatuto da Cidade, porque sem a visão e reação social a lei por si só não resolverá os históricos problemas urbanos. Essa sinergia entre os cidadãos e o governo fortalece o entendimento sobre as decisões remetendo a um cenário, que Putnam (1996) define como instituições públicas eficazes.

Para Filártiga (2006) o Poder Público tem que cobrar e cumprir o Estatuto da Cidade, de acordo com os instrumentos previstos na lei. Como por exemplo: combater a especulação imobiliária, prever uma cidade sustentada, gestão democrática, a regularização urbana e fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda, da cooperação entre poder público e entidades da sociedade no planejamento, execução e fiscalização da política urbana visando o desequilíbrio causado pelo urbanismo, prever equipamentos de serviço, infraestrutura e transporte.

Para o autor no momento em que o Estatuto for respeitado e aplicado, os interesses públicos, sociais e ambientais ficarão acima de qualquer interesse individual ou particular. Porém, deve-se mudar o pensamento da sociedade e fazer com que se entenda que a lei foi feita para o bem de todos. No momento que ficar ultrapassada ou subjetiva, deve ser questionada e transformada, não

emperrando o desenvolvimento e a gestão urbana.

O Estatuto da Cidade é um instrumento para regular a função social da propriedade urbana em prol da população, pois os especuladores imobiliários terão se cumprida a lei, suas propriedades desvalorizadas e sujeitas a cobrança do imposto progressivo.

Para os municípios atenderem o Estatuto da Cidade é preciso educação e cultura popular, mas a chave é que a sociedade entenda que o município pertence a ela e que têm seus deveres e direitos sobre ele. Sendo assim, o poder municipal vai garantir seu desenvolvimento sustentável e o Estatuto da Cidade será um meio importante e eficiente para realizar esses planos.

## **2.4 Plano Diretor**

Para os influentes e formadores de opinião, os Planos Diretores tradicionais vêm sendo questionados e condenados, pois, obstáculos como a normatização excessiva, a generalidade das diretrizes, a exclusão de parcelas significativas das chamadas cidades “legal” e a rigidez no tratamento dos desiguais, engessam o processo e sua dinâmica (VILLAÇA, 1999; MARICATO, 2001; SOUZA, 2003).

Para Saboya (2006) o Estatuto da Cidade ganhou nova dimensão, ou seja, o modelo tradicional de Plano Diretor está ultrapassado, surge então, à necessidade de novos princípios e diretrizes para a elaboração de planos mais próximos da essência do Estatuto.

Na concepção mais apropriada do termo, para o autor o plano é um instrumento que caracteriza os objetivos para o município e estabelece normas e ações a serem utilizadas como alicerce para as decisões no desenvolvimento urbano, que tendem na direção desses objetivos.

A constituição de 1988 define Plano Diretor como “instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, devendo, no mínimo conter as exigências fundamentais de ordenação da cidade com vistas ao pleno desenvolvimento de suas funções sociais e como instrumento de aferição do cumprimento da função social da propriedade urbana pela propriedade.”

O Estatuto da Cidade estabelece, no artigo 42, que o conteúdo mínimo do Plano Diretor é:

- a) Delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- b) Delimitação de áreas onde o Poder Público se reserva de preempção;

- c) Delimitação de áreas nas quais é permitida a outorga onerosa direito de construir, com respectivos coeficientes de aproveitamento,
- d) Delimitação de áreas nas quais é permitida a alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário;
- e) Delimitação de áreas reservadas para aplicação de operações consorciadas, com respectivas medidas (modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, alterações das normas edilícias, e regulação de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente)
- f) Delimitação de áreas nas quais é permitida a transferência do direito de construir, sistema de acompanhamento e controle.

#### ***2.4.1 Um Breve Histórico***

Os primeiros Planos Diretores, segundo Lecoin (2002), foram concebidos no final do século XIX e no início do século XX, em virtude das necessidades resultantes da industrialização e do desenvolvimento econômico dos grandes centros europeus, como na cidade de Roma (1908/Plano Saint Juste), de Madri (1910-1931), de Copenhague (1936), de Praga, Berlim, Moscou (1935), Rio de Janeiro (Agache / 1928), e de Paris (1939 / Plano Prost), entre outras.

O conteúdo que predominava nestes planos projetava e desenvolvia a imagem da cidade no futuro, como a construção de vias e avenidas com capacidade de tráfego muito superior às necessidades de seu tempo, mas que se baseavam numa época em que cada família teria seu carro, segundo anúncios das montadoras da época.

O segundo ciclo dos Planos Diretores, de acordo com Lecoin (2002), compreendido entre as décadas de 50 e 70, foi marcado pelo acelerado crescimento demográfico do período, o que obrigava a estabelecer um horizonte temporal, como um “prazo de validade”, de 25 a 30 anos, considerado, então, como de “longo prazo”, em contraposição, aos prazos de 05 e 10 anos foi considerado como curtos e médios. Essa projeção de três décadas é, de fato, bem longa, analisando os limites temporais dos poderes políticos, dos mandatos eletivos e, até mesmo, da idade média da população.

Os Planos Diretores desse período consideram, no seu planejamento o conceito de dinâmica urbana, com destaque ao número de habitantes e sua previsão de crescimento, considerando, inclusive, êxodo rural, calculando

necessidades presentes a futuras em curto prazo, de moradia, saneamento, transporte, emprego, etc. Apoiados nas novas tecnologias informáticas e operacionais, como a fotografia aérea, por exemplo, esses planos ofereciam uma detalhada representação cartográfica do ambiente urbano, permitindo definir prioridades de zoneamento, com base nas necessidades da população e nas características originais do terreno.

Afirma ainda, Lecoin (2002), que o terceiro ciclo dos Planos Diretores refere-se ao período entre os anos 80 e 90, marcado pela desaceleração do crescimento econômico e demográfico. Outros fatores de influência surgiram da política internacional, tais como: o advento da consciência ambiental, do fenômeno da globalização, da expansão das multinacionais e do acelerado desenvolvimento tecnológico, com reflexos no mercado e nas condições de emprego, nas relações sociais, e, conseqüentemente, na utilização do espaço urbano.

Progressivamente, ao longo dos últimos 10 a 15 anos, os conteúdos dos Planos Diretores evoluíram consideravelmente, incorporando preocupações e temáticas novas que refletiram nas transformações progressivas das conjunturas e das problemáticas do desenvolvimento urbano. (LECOIN. 2002).

De acordo com o mesmo autor, o conteúdo dos Planos Diretores se orienta no seguinte sentido atualmente:

- a) Organização do espaço voltado a facilitar o desenvolvimento econômico, fazendo do espaço urbano o ambiente central da economia;
- b) Recuperação das zonas centrais por meio de projetos e processos de interação, variando de acordo com as políticas urbanas de cada país;
- c) Criação e organização de “sub-centros estruturadores” nas regiões periféricas e subúrbios existentes, visando capacitá-los para atender as necessidades dos moradores, aumentando-lhes as autonomias;
- d) Criação de identidade específica para a cidade, por meio de criação de uma imagem ou marca que atendam a políticas de marketing territorial;
- e) Projetos destinados à otimização do espaço e redução do consumo de energia; e,
- f) Programas criados para a preservação ambiental e para criação de uma consciência ecológica urbana, tais como: tratamento de cursos d’água e desmatamentos, preservação de áreas verdes, redução da poluição sonora e atmosférica, coleta e tratamento de resíduos urbanos.

De acordo com Campos (2004), foi somente em meadas da década de 70, que o governo central brasileiro compreendeu que as municipalidades tinham à responsabilidade e necessidade pela elaboração dos Planos Diretores, devido à extinção do SERFHAU. Ao longo das décadas de 70 e 80, poucas prefeituras tomaram a iniciativa de elaborar os planos.

Em 1986, com criação do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), as autoridades encarregadas de elaborar os planejamentos das cidades passaram a atentar para problema ambiental, e, a partir da Constituição de 1988, passou a ser obrigatório o estudo ambiental para a elaboração dos planos.

Segundo (OLIVEIRA, 2001), o “novo” Plano Diretor parte do princípio de que a cidade é formada por uma variedade de agentes que devem ser organizados, não por um modelo elaborado em escritórios, mas do equilíbrio da cidade que corresponde e atende à expectativa da população. Definido como um conjunto de regras e princípios que ira orientar os agentes que constroem e utilizam, servindo de instrumento, de estratégias e de intervenção imediata, que estabelece princípios de ação e aperfeiçoamento para melhor ordenar as cidades.

O Plano Diretor, descrito no texto constitucional, afirma que: “ é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (art. 182,§1º). Deve atender diretrizes relativas à circulação, habitação, meio ambiente, patrimônio histórico e outros aspectos relacionados com o desenvolvimento das cidades, de modo a proporcionar melhores condições de vida a sua população. A produção do plano é obrigatória para cidades, cuja população ultrapasse 20 mil habitantes.

A elaboração do Plano Diretor deve ficar sob responsabilidade destas prefeituras, já que se trata de um documento que orienta as ações dos seus gestores. Porém deve ser submetido aos vereadores para análise e aprovação. Salienta-se que a Constituição Federal solicita que a população, através de suas associações representativas, participe desta elaboração, trabalhando, ajudando e respaldando sua elaboração, no objetivo de verdadeiramente solucionar ou buscar caminhos que minimizem seus anseios e necessidades.

Segundo a Lei 10.257 o Plano Diretor corresponde a um conjunto de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do município, sob o aspecto físico, social, econômico e administrativo, almejado esperado pela comunidade local. É o instrumento técnico-legal definidor dos objetivos municipais, e por isso mesmo com superioridade sobre os outros, para orientar toda atividade de administração e dos administrados nas realizações públicas e particulares que interessem ou afetem a coletividade.

O Plano Diretor é dinâmico e evolutivo. É a lei suprema e geral que determina as prioridades nas realizações do governo local, dirige e ordena o crescimento da cidade, disciplina e controla as atividades urbanas em benefício do bem estar coletivo.

Além do Plano Diretor, que deve planejar a cidade na sua totalidade, atualizando-se a cada dez anos no mínimo, o município deve possuir também a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Obras e o Código de Posturas, para poder ordenar o desenvolvimento de forma racional e objetiva. Como resultado, responsabilidade urbana, consequência, melhor qualidade de vida para todos.

### **2.4.2 Planejamento Urbano**

De acordo com Neto *apud* Bayer (1977, p.34), a Constituição de 1967 e a de 1969 não se preocupavam com um dos mais significativos e aflitos problemas do século XX, o urbanismo e seu devido ordenamento legal.

Entre as décadas de 30 e 80, a legislação federal criou alguns instrumentos de ordenação das áreas urbanas, porém com uma visão limitada de planejamento e meio ambiente. Em geral, a ação legislativa municipal se restringia à limitação dos perímetros urbanos e a provação do código de obras e postura.

Foi só a partir da Constituição de 1988 que a questão urbana passou a tomar forma legal definida, até então conforme Fernandes (2000), essas áreas eram pouco sistemáticas e estavam envoltas por controvérsias de várias ordens, especialmente quanto à competência dos municípios para agir em matérias urbanísticas e ambientais. A nova Constituição veio assegurar uma maior autonomia aos municípios, que passou a ter maior liberdade para a gestão local, mesmo que na maioria dos casos pouco eficientes.

A constituição de 1988 veio esclarecer também muitos outros pontos antes não citados ou contraditórios, passando a partir desse ponto a existir um novo direito coletivo, o direito ao planejamento urbano.

A história do planejamento urbano no Brasil tem alguns momentos característicos (Villaça, 2004)

- Ascensão dos planos de embelezamento, período entre 1875 á 1906;
- Declínio dos planos de embelezamento, período entre 1906 á 1930;
- Do urbanismo e do Plano Diretor, período entre 1930 á 1965;
- Dos Superplanos, período entre 1965 á 1971;
- “Plano sem mapa”, período entre 1971 á 1992.

Em um sentido amplo, planejamento define-se como um método de aplicação contínuo e permanente, destinado a resolver, racionalmente, os problemas que afetam uma sociedade situada em determinado espaço, em determinada época, através de uma previsão ordenada capaz de antecipar suas ulteriores conseqüências. (definição da Carta dos Andes, elaborada em outubro de 1958, Colômbia, pelo “Seminário de Técnicos e funcionários em Planejamento Urbano”).

Segundo Ferrari (1984) o planejamento não é um fim em si mesmo. É um meio para se atingir um fim. É um método de trabalho nas mãos dos órgãos de planejamento e de atuação contínua e permanente, diga-se de passagem, é um processo de pensamento.

Segundo Hopkins (2001), planejamento urbano “é o processo através do qual são estabelecidos os objetivos relativos ao desenvolvimento físico-territorial de uma determinada área e selecionadas as diretrizes consideradas as mais adequadas para orientar as ações futuras na direção dos objetivos”.

Portanto, a gestão busca alcançar os objetivos estabelecidos pelo planejamento, através de ações concretas, ou seja, enquanto o planejamento preocupa-se com o futuro, a gestão trata de realizar o presente (SOUZA, 2003). Conclui-se que o planejamento faz parte da gestão. Esta última é mais abrangente, pois, é um processo permanente e que garante as condições para que o planejamento aconteça. Dentro dessa concepção, portanto, o Plano Diretor é o elo entre planejamento e gestão.

### ***2.4.3 Zoneamento Urbano***

O zoneamento tem por fim dividir a cidade, em setores ou áreas, que devem estar agrupadas, tendo as mesmas características: indústria, comércio e imóveis de uso institucional, entre outras, de maneira a propiciar uma melhor utilização dos serviços públicos e dos equipamentos de uso comunitário.

A Lei de Zoneamento determina as zonas em que o uso é admitido por adequado e predominante e proibido por não ser adequada à zona, ou estabelecido de acordo com cada caso. Tenta-se, ainda, estimular e regular o uso de bens imóveis e evitar a concentração, bem como a dispersão excessiva da população. São definidas as áreas e as exigências para a sua ocupação, tendo em vista as características de cada uma.

Sobre a legislação de zoneamento urbano cabe, indicar, também, uma série de requisitos e condições tais como:



- a) quanto ao gabarito das edificações;
- b) destinações obrigatórias;
- c) classificação de imóveis industriais, comerciais, de serviços e residências;
- d) índices de interferência ambiental;
- e) recuo das construções em relação às vias públicas, além de outras disposições necessárias ao disciplinamento da ocupação do solo, sempre referenciadas a cada zona específica.

A visão atual dos urbanistas, no entanto, não aceita que a Lei de Zoneamento tenha como objetivo primordial a separação de usos. De acordo com Santos (1990), essa linha de pensamento, no que tange a localização de atividades residenciais, não deve ser estabelecida rigorosamente, pois facilitaria a segregação do espaço e criaria áreas perigosas e ociosas, sem movimentos em determinados períodos do dia e da noite.

#### **2.4.4 Urbanização**

No acelerado processo de urbanização brasileira a legislação de parcelamento do solo desempenha um importante papel, disciplinar e racionalizar o espaço urbano. Estudos dissociam os processos sociais urbanos das instituições jurídicas que tratam de regulá-las. Romper esse paradigma significa mostrar que a ordem jurídica impõe condicionamentos objetivos aos processos sociais e que, por isso, também é parte da realidade social (COCKBURN, 1999).

Moreira (1991) coloca que urbanização tanto pode ser entendida como a aplicação dos conhecimentos e técnicas do planejamento urbano. E a expansão urbana seria um fenômeno de crescimento das aglomerações urbanas utilizando estes conhecimentos e técnicas.

A expansão urbana nos municípios brasileiros acontece por meio do parcelamento do solo, desenvolvido na forma de loteamentos, sendo que esta expansão deve ser monitorada seguindo regras técnicas e jurídicas a fim de permitir a sociedade que irá viver nestas áreas possa em perfeita adequação se adequar a estrutura urbana já existente.

Segundo o consultor legislativo Victor Carvalho Pinto o parcelamento do solo constitui o instituto jurídico pelo qual se realiza a primeira e mais importante etapa de construção do tecido urbano, que é a da urbanização.

Para Di Sarno, o Urbanismo é entendido hoje como:

[...] uma ciência, uma técnica é uma arte ao mesmo tempo, cujo objetivo é a organização do espaço urbano, visando o bem-estar coletivo, realizado por legislação, planejamento e execução de obras públicas que permitam o desenvolvimento harmônico e progressivo das funções urbanas elementares: habitação, trabalho, recreação e circulação no espaço urbano. (DI SARNO, 2004, p. 07).

Nas ultimas décadas, observa Reis (2006) uma tendência nacional e mundial, os centros urbanos brasileiros estão com uma característica chamada “urbanização dispersa” caracterizada pelo deslocamento de atividades urbanas para o campo, com uma série de pólos urbanos separados por vazios rurais, ou seja, o núcleo denso não prevalece, desenvolvendo a expansão urbana em extensões relativamente compacta, para fora e de forma diluída. Lewis e Brabec (2005) confirmam esta prática também nos Estados Unidos, com densidade baixa, enfraquecendo e tornando o limite entre o urbano e rural pouco visível, esse movimento esta sendo chamado de novo urbanismo.

## 2.5 Cadastro Técnico Multifinalitário

Uma preocupação que deve ser observada no desenvolvimento de um sistema cadastral é o atendimento a sociedade. A estrutura deve ser voltada para uma eficiente prestação de serviços, com um bom equilíbrio entre agilidade e qualidade. (SILVA, 2002).

Segundo Loch (2001) desde aproximadamente o ano de 1.935 já se falava do Cadastro Multifinalitário devido ao uso cada vez maior dos dados cadastrais para o planejamento urbano e regional, para projetos de infraestrutura, administração municipal e regional, entre outros. Além do tradicional uso fiscal e para o registro técnico das propriedades.

Segundo Loch e Erba (2007) fica claro que, mesmo que as relações do cadastro com o resto das instituições estatais e com os particulares dependam da legislação de cada país, o sistema deve ser sustentado por dois pilares: o Estado, que o utiliza para planejamento e administração, e o usuário, que busca garantir seus direitos.

De acordo com o autor a Cadastro Técnico Multifinalitário compreende basicamente três pontos essenciais, cito:

- A medição e representação cartográfica ao nível do imóvel;
- A legislação que rege a ocupação do solo e;
- O desenvolvimento econômico do ocupante da terra.

Na realidade esses três pontos definem sua essência, portanto, resumem uma infinidade de características e utilidades, tornando-o multifinalitário, ou seja, o primeiro ponto corresponde à segurança em relação às medições territoriais e a localização do imóvel, o segundo representa a garantia jurídica e o ordenamento urbano sustentável e por fim, o desenvolvimento econômico que envolve as relações urbanas, isto é, retorno financeiro, menores custos, justiça social, controle administrativo, aplicando e dirigindo uma gestão pública de qualidade.

O cadastro multifinalitário é definido por Dale & McLaughlin (1990) como um sistema de informações territoriais projetado para servir tanto as organizações públicas como privadas, além de servir aos cidadãos. Diferente de outros sistemas de informação territorial, por ser baseado em parcelas, serve de base para os demais tipos de cadastro, legal, físico, etc. (CARNEIRO, 2003).

Seguindo o princípio da declaração do cadastro na União Européia, seja qual for a fórmula jurídica adotada nos países membros para a gestão territorial, o cadastro deve ser definido como um bem de interesse público e sua utilização será sempre orientada a garantir o exercício dos princípios de igualdade, segurança e justiça para todos os cidadãos atendidos.

Como em qualquer cadastro, seja ele de qual tipo for se técnico multifinalitário ou outro, sua execução é constituída basicamente das mesmas etapas. Cita-se em primeiro, a coleta de informações disponíveis, a mais importante delas, já que uma coleta deficiente de dados confiáveis e suficientes resulta numa má resposta ao final do sistema. Em seguida a preparação dos dados, onde o pessoal capacitado tecnicamente é vital para tal tarefa. Logo após o cadastramento, torna-se possível realizar a próxima que vem a ser a elaboração das tabelas de valores. Prosseguindo-se com o processamento e este concluído, a revisão torna-se o último passo para um cadastro completo (CARVALHO, 2006).

Para Loch (2005) o CTM compreende desde as medições, que representam toda a parte cartográfica, até a avaliação socioeconômica da população; a legislação, que verifica se as leis vigentes estão de acordo com a realidade regional e local; e a parte econômica, em que se deve considerar a forma mais racional de ocupação do espaço, desde a ocupação do solo de áreas rurais até o zoneamento urbano.

Ainda na percepção do autor, o CTM denota uma grande oportunidade profissional, pois abrange desde tecnologias para medições do imóvel, até o mapeamento temático-fundiário, uso do solo, geologia, planialtimétrico, rede viária, rede elétrica; a legislação que rege essa ocupação territorial e,

finalmente, a economia que se pode extrair da terra e do processo. Contudo, o cadastro técnico, para ser multifinalitário, deve atender ao maior número de usuários possíveis, o que exige que se criem produtos complexos e tecnologias que os profissionais tenham acesso, solucionando suas aflições e anseios.

Quando o cadastro técnico serve como um sistema básico de registros para uso de diversas pessoas e organizações responsáveis pela realização de diversos serviços, assim dito multifinalitário (HOCHHEIM, 1993).

Para finalizar, Larsson (1996) diz que, o essencial no cadastro para múltiplos usos é que a única unidade territorial definida deve ser usada como chave para integrar diferentes registros, o que o faz disponível para uma vasta quantidade de informações sobre o território, permeando seu acesso com abundância e disponibilidade ao maior número de usuários.

Segundo Karnaukhova (2000), um aspecto importante do planejamento do qual o CTM é instrumento consiste em compatibilizar as necessidades do homem relativas à ocupação do solo com a capacidade de suporte do território que pretende ocupar ou que ocupa.

O cadastro técnico multifinalitário quando bem utilizado se transforma em enormes benefícios para gestão pública, através da organização e incremento da arrecadação dos impostos, que caminha na direção da justiça social fiscal, numa melhora da confiabilidade das informações e no aperfeiçoamento técnico na elaboração dos planos de uso e ocupação do solo, tão necessários para um bom planejamento urbano e social (UBERTI, 2000).

Segundo Machado (2004) o cadastro desenvolve um papel de destaque e imprescindível na regularização do uso terra, estipulando condições para o estabelecimento inicial de uma parcela, o uso da terra, tamanho da parcela, e a facilidade de acesso aos sistemas de água, esgoto e estradas. No incremento sustentável territorial, o cadastro representa uma parte essencial da informação requerida pelo setor privado, proprietários de terra, e autoridades públicas para assegurar que os benefícios sejam maximizados e os custos (econômicos, sociais e ambientais) sejam minimizados.

### ***2.5.1 O Cadastro – Declaração da FIG (Fédération Internationale des Géomètres)***

De acordo com a FIG o cadastro tem a base em parcelas e atualiza o sistema de informação territorial com um registro de interesse (por exemplo, direitos, restrições e responsabilidades). Normalmente inclui uma descrição geométrica das parcelas em conjunto com outros registros que o valor da

parcela e suas benfeitorias. Pode ser estabelecido para fins fiscais, legais, para ajudar na administração e uso da terra, permitindo o desenvolvimento social, ambiental e econômico, ou seja, um desenvolvimento sustentável, focado sempre na necessidade de um cadastro uniforme para todos os países ou jurisdições.

Em 1996, a FIG redigiu com o Departamento para Apoio ao Desenvolvimento e a Gestão dos Serviços da ONU a declaração de Bogor, completando a definição anterior e estabelecendo que os cadastros devam estabelecer infra-estruturas modernas, incrementando a exigência.

## **2.6 Área Urbana e Área de Expansão Urbana**

De acordo com o conceito de localidade (RPR n. 007 de 04/01/1989) a área urbana corresponde à área interna ao perímetro urbano de uma cidade ou vila, definida por lei municipal.

Loteamentos que nascem em áreas de expansão urbana, precisam que a infra-estrutura demande longos trajetos, atravessando áreas ociosas, e de acordo com Souza (2003) muitas destas áreas são mantidas como reservas de valor por empreendedores urbanos e tendo característica aparentemente “rural” tem uma lógica de utilização “urbana”.

Para Santos (2004) nas áreas de expansão urbana o que mais se aflora é a coexistência da função rural e urbana da propriedade. Estas áreas urbanas, com a divisão do solo com fins urbanos, muitas vezes não tem os equipamentos urbanos básicos, tornando-se muitas vezes economicamente inviáveis. Sendo assim, seu valor é atribuído a localização e a possibilidade de urbanização do terreno, adquirindo uma lógica de ocupação de acordo com o potencial de uso.

## **2.7 Conceito de Loteamento**

A implantação de loteamentos e/ou desmembramentos com fins urbanos está subordinada a Lei Federal nº. 6.766/79 (alterada pela Lei nº. 9.785 de 29 de janeiro de 1999) estando a gleba localizada em zona urbana ou de expansão urbana. Portanto, conforme a lei, loteamento denomina-se a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificando ou ampliando as vias existentes.

As modificações que um empreendimento imobiliário, como o loteamento de terras, proporciona no espaço mudanças no lado social, ambiental e econômico de um determinado local.

Consultando o dicionário Aurélio (2003), a palavra loteamento significa o parcelamento da terra em lotes, fazendo-se necessária a abertura ou prolongamento de logradouros públicos para os quais tenham testado.

Bueno, A. P. F. (2003) complementa dizendo que o loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, é a espécie de parcelamento que tem como finalidade a urbanização.

Conforme Holston (1993) há quatro tipos de loteamentos que podem até aparecer na mesma região. Esses loteamentos são o legal, o irregular, o clandestino e o grilado. O loteamento legal esta de acordo com todas as “especificações físicas e burocráticas”. O loteamento irregular “é, ou melhor, parece ser legitimamente adquirido e registrado por seu empreendedor imobiliário, mas violam, de alguma maneira, as regras do parcelamento e uso do solo”. O loteamento clandestino “não é registrado no cartório de imóveis, apesar de a terra poder ser de posse legítima de seu empreendedor”. Por fim o loteamento grilado, “é vendido por um grileiro, que se diz titular da terra, e faz através de uma série de artimanhas. A negociata envolvendo a terra, nessa situação é chamada de grilagem”.

A produção do loteamento estabelece novas relações (ou transforma as existentes) dando aos novos contornos da paisagem novas atribuições na fase que, então, se inaugura (SANTOS, 1985). O estudo do mercado de terras é uma tentativa de entender as expectativas e os fatores determinantes do processo de transformação.

### ***2.7.1 Loteamento Legal – Illegal***

Para aprovação dos loteamentos urbano, além das exigências da Lei n.º 6.766/79 e do Plano Diretor, como requisitos urbanísticos e comprovação da propriedade da área, faz-se necessário também o licenciamento ambiental. (MARINI, 2001)

A lei n.º 6.766/79 em seu quinto parágrafo artigo segundo define a infra-estrutura básica do loteamento sendo, “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não”.

Esta lei fortalece o mercado formal ao criminalizar o loteador ilegal. Porém, ao estabelecer normas urbanísticas e burocráticas para a construção da cidade, ajudou a tornar o solo ainda mais escasso (MARICATO, 1996). Pois ao não combater a especulação, a lei não consegue induzir a ocupação ou o adensamento de vazios especulativos urbanos (MARICATO, 1996). Mesmo assim, “é preciso acrescentar também que nem a abertura de loteamentos ilegais estancou totalmente após a sua promulgação, nem se tem notícia de que os poderes públicos se esforçaram em sua aplicação rigorosa” (MARICATO, 1996: 48).

O loteamento realmente é uma alternativa extremamente sedutora de valorização do capital, dado os ganhos que proporciona. A terra enquanto ativo é indestrutível, diferenciável, pois cada lote tem suas características próprias de infra-estrutura, paisagem e acessos, etc.(REYDON, 1998). Possui também o perfil escasso, mesmo com demanda garantida, mas não precisamente em relação à oferta, que é fortemente segmentada em mercados locais (MONETA, 1996).

Para fugir dos deveres contidos nas leis e normas urbanas muitos proprietários e incorporadores tornam-se clandestinos e muitos outros vendem terrenos alheios como se lhes pertencessem. Dentre os problemas causados, destacam-se: desarticulação do sistema viário, formação de bairros sujeitos a todos os problemas tipo erosão, ausência de espaços públicos para implantação de equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança, ligações clandestinas de água e luz, expansão excessiva do sistema, trazendo prejuízos para o orçamento público e qualidade de vida dos cidadãos.

Como efeito deste desrespeito, o loteamento irregular constitui um ato ilícito administrativo, sujeito as sanções previstas na legislação de cada município. Poucos municípios fiscalizam e monitoram sua expansão urbana, mesmo quando ocorre uma fiscalização monitorada tem-se dificuldade em fazer valer o poder de polícia, mas, é na omissão das autoridades que os problemas se acentuam.

O apoio às políticas de prevenção a ocupação irregular do solo é imprescindível, atingindo as áreas de risco e de fragilidade físico-ambiental que comprometam os recursos ambientais e a qualidade de vida e a criação de reservas ecológicas urbanas.

## **3 MATERIAIS E MÉTODOS**

### **3.1 Considerações Gerais**

A pesquisa tem como base situações existente em campo, detectadas “in loco” ou através de dados administrativos financeiros, do Loteamento Anna Clara que foi projetado pela Norbecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., no bairro Areias na cidade de São José, analisando seus aspectos e sua evolução, com base nos critérios exigidos pela Lei Federal N°. 6.766/79 e o Estatuto das Cidades, legislações que detalham, clara e explicitamente, quais as providências necessárias à sua legalização, identificando também as ações dos agentes envolvidos no processo.

### **3.2 Material a ser utilizado**

Os materiais utilizados na pesquisa constarão de:

- a) Base Cartográfica de São José;
- b) Fotografias Aéreas de São José (acervo UFSC e PMSJ);
- c) Imagens do Google Earth para situações específicas;
- d) Plano Diretor e Lei Orgânica do município em Estudo;
- e) Entrevistas informais com técnicos que trabalham com o assunto em pauta;
- f) Bibliografia diversa;
- g) Diversas publicações na internet;
- h) Outras ferramentas, materiais ou equipamentos que forem úteis para o desenvolvimento de um bom trabalho de pesquisa.

### **3.3 Metodologia**

#### ***3.3.1 Organograma das Etapas de Trabalho***

Neste item apresenta-se o organograma das etapas de trabalho para uma melhor compreensão da estrutura da pesquisa na concepção de um empreendimento tipo loteamento, sua concepção e evolução. Dividida em três etapas assim descritas.

Na primeira etapa, por meio da revisão bibliográfica têm-se os conceitos



orientadores da pesquisa. Através do estudo da expansão urbana, do conceito de urbanização, do planejamento urbano e as leis que norteiam a divisão do solo e o uso específico, no ensejo de mostrar a preocupação e criar condições para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Na segunda etapa fez a análise de toda a estrutura de um loteamento desde o projeto inicial, ou seja, da análise da área, do valor investido, das dificuldades a ultrapassar, até o pós venda, isto é, do retorno esperado.

Na terceira etapa obtiveram-se os resultados referentes à implantação, demonstrando todas as etapas do loteamento, bem como as dificuldades dos agentes envolvidos e por fim as recomendações e as conclusões finais.

### ***3.3.2 Definição da Área de Pesquisa***

A definição da área física da pesquisa é fundamental para uma análise completa sobre os processos urbanos, que modificam a composição espacial das cidades e traçam as ações e os direcionamentos do planejamento urbano, ou seja, neste estudo de caso, procurou analisar o impacto e o papel de agente transformador que o Loteamento Anna Clara representa, identificando suas diretrizes, métodos e dificuldades ao longo das etapas de sua concepção.

Os casos de parcelamento irregular do solo estão muito presentes nos dias de hoje, sendo uns dos pontos de grande preocupação para os gestores públicos, mas não será discutido na sua profundidade nesta pesquisa. O problema é conjunto e ambíguo a evolução e expansão urbana, tendo inúmeros casos, até mesmo perto do empreendimento em estudo, com características muito preocupantes não diferenciando do resto de outras regiões.

Na área estudada não é diferente, de um lado loteamentos aprovados e executados com base na legislação pertinente, e de outro, loteamentos irregulares e clandestinos, degradando o bairro e consequentemente o município como um todo.

São José faz parte do aglomerado urbano denominado Grande Florianópolis (SC), foi escolhido como objeto desta dissertação por apresentar um dos mais expressivos índices de crescimento populacional, econômico e urbano do Estado de Santa Catarina.

Esta pesquisa busca generalizações por meio de um caso específico. O estudo realiza-se em uma área destinada a um loteamento de grandes proporções. São terras ociosas prontas a expansão urbana e espera das oportunidades de valorização. Desta. O que se pretende aqui é identificar e compreender sua aplicabilidade e as expectativas em torno de sua realização,

pois, um empreendimento desta dimensão, contempla muitas alternativas e gera grandes expectativas e transformações na comunidade local.

### ***3.3.3 Inventário dos dados e documentos da área em estudo***

Definida a área de estudo, reúnem-se os dados (custo, demanda, valor, tempo, etc.) e documentos (alvarás, projetos, leis, etc.) necessários para uma análise da situação existente. Esses dados e documentos são levantados junto ao banco de dados disponível na empresa Norbecker, na Prefeitura de São José e na UFSC, bem como em outras fontes que possam surgir com o desenvolvimento dos trabalhos e também através de informações de campo, dados que venham a compor a expectativa desta pesquisa.

### ***3.3.4 Análise dos dados e documentos e diagnóstico da situação existente***

Os dados e documentos coletados são identificados e filtrados, analisando as etapas da implantação e evolução do loteamento, e definindo suas características e resultados.

Em relação à natureza, a presente pesquisa classifica-se como aplicada, pois objetiva adquirir conhecimentos que solucionem obstáculos e as técnicas utilizadas quanto aos objetivos, são exploratórias e descritivas.

Segundo Gil (2002) a pesquisa do tipo exploratória tem como objetivo o aperfeiçoamento das idéias sendo bastante flexível seu planejamento levando em conta as mais variadas características do estudo.

Em relação à do tipo descritiva Gil (2002) diz que o objetivo é a descrição das características de uma população ou fenômeno. Muitos estudos são classificados sob essa técnica e sua essência está na padronização da coleta de dados, tais como questionários e a observação sistemática.

Esta técnica foi utilizada, pois, foi feita uma análise das dificuldades dos incorporadores para implantar empreendimentos tipo loteamento, e a consonância do loteamento com as leis aplicáveis.

Na abordagem do problema a técnica qualitativa foi utilizada, sendo definida como a mais indicada onde a teoria não é suficiente para resolver o problema e precisam-se buscar *in loco* mais aspectos que serão considerados na análise (DENCKER, 1999).

A referencia bibliográfica surge de materiais existentes ou já publicados, que segundo Dencker (1999) toda pesquisa exige revisão da literatura existente

para a produção conceitual dos limites teóricos. Esta revisão fez com que ocorresse uma conexão entre a realidade prática e teoria arroladas com o assunto escolhido.

Esta pesquisa também se caracteriza como um estudo de caso, envolvendo a realidade do loteamento desde o alvará de execução até o pós venda, de modo a apresentar seu desenvolvimento (SILVA; MENEZES, 2001).

Para as análises e conclusões, a técnica utilizada foi a indutiva que de acordo com Marconi e Lakatos (2000) é um processo mental que parte de dados particulares, deduzindo uma verdade não contida nas partes examinadas. Tendo como proposta, buscar conclusões cujo conteúdo é muito mais amplo do que os paradigmas iniciais.

A técnica é a mais aconselhada para a pesquisa, pois o autor não fica restrito só as referencias bibliográficas e assim busca a sinergia entre a realidade vivida no tema com aquilo que esta no papel, teoria *versus* realidade.

### **3.3.5 Resultados**

Os resultados vêm ao encontro da real compreensão deste processo de expansão urbana, observando o ajuste imobiliário na área estudada, identificando sua demanda, ou seja, o interesse por esse tipo de empreendimento.

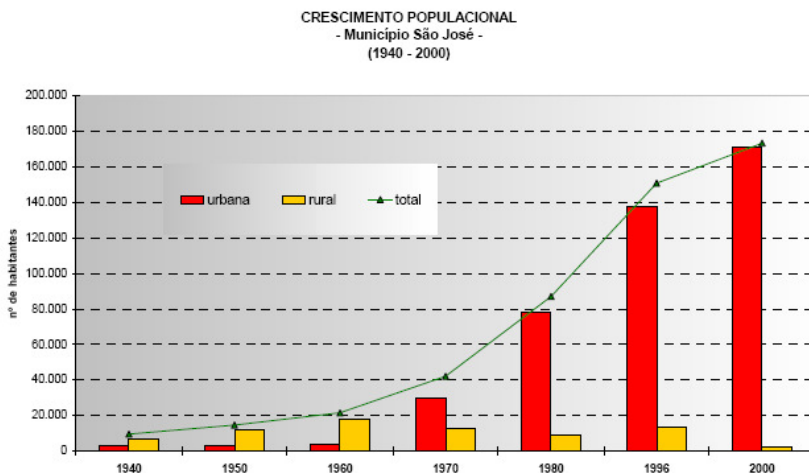
Demonstrar também suas formas de visibilidade e atrativos, ou seja, via divulgação, localização entre outras. Busca mensurar sua valorização e por fim o seu impacto na área, trazendo as dificuldades dos agentes envolvidos em sua elaboração. Colaborar no entendimento através de figuras, mapas, fotos e quadros na busca de uma conscientização harmônica dos aspectos e impactos relativos a sua concepção.

Trazer os pontos relativos à acessibilidade e conectividade do loteamento, sua integração a estrutura urbana, o respeito às áreas verdes que normalmente não são respeitadas, analisar o que vem acontecendo e por fim, compreender o papel do Poder Público neste contexto.

## 4 ÁREA DE ESTUDO

### 4.1 Localização

O município de São José, após muitos desmembramentos apresenta hoje 116 km<sup>2</sup> de área e 198.887 habitantes (IBGE, 2007), demonstrando uma concentração demográfica de 1.714 hab/km<sup>2</sup>, considerada expressiva e densa, com um crescimento anual de 3,5% e uma taxa de urbanização entorno de 90%. Em 1970, a população totalizava 42.155 habitantes e dez anos após (1980), mais que duplicou, passando para 87.075 habitantes, e depois para 173.559 habitantes em 2000 como esta representado no Gráfico 02 abaixo. A maior parte de tal crescimento populacional deve-se ao êxodo rural do interior do Estado em direção à Grande Florianópolis. Além disso, com a instalação de um loteamento para a classe média, o bairro Kobrasol (1975), no município, iniciou-se um processo de formação de novo centro comercial na cidade, culminando, inclusive, com a transferência em 2001 da sede administrativa municipal (prefeitura, secretarias, etc.) para a nova área.



**Gráfico 1 – Crescimento Populacional no Município de São José (1940-2000)**

Fonte de dados: IBGE (2000)

Elaboração: GT-Cadastro, 2003

Considerando a atual taxa do crescimento populacional (3,5% ao ano) pode-se estimar que em 2010 a população do município atinja 238.303 habitantes, e 303.047 em 2020. A figura 01 evidência a densidade da mancha

urbana do município reforçando os dados acima citados e mostra também sua localização como se observa na imagem de satélite a seguir:

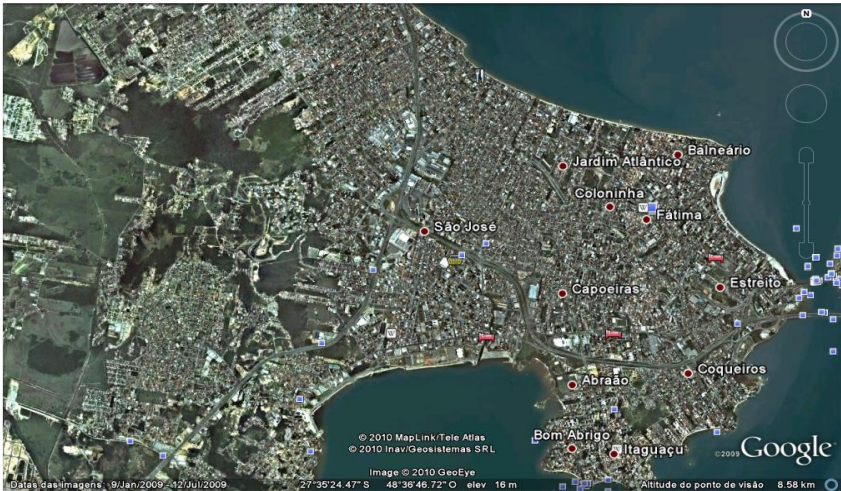


Imagem 1 – Localização do município de São José. Sem escala.

Pode-se analisar na tabela abaixo o coeficiente populacional do município de São José reforçando ainda mais os dados já citados.

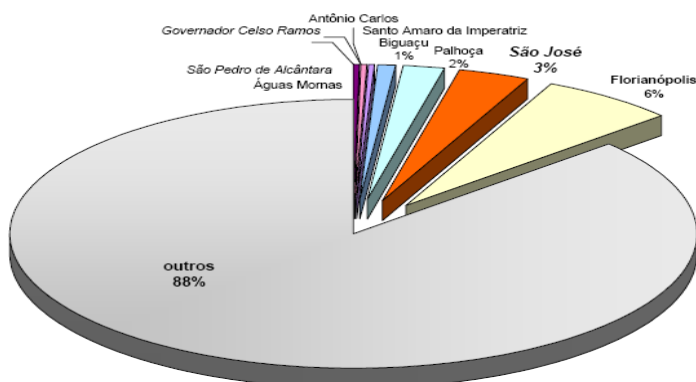
Tabela 1 - Crescimento Populacional no Município de São José (1940-2000)

ano	Habitantes					taxa de crescimento anual
	total	urbana	% do total	rural	% total	%
1940	9.501	2.779	29,2	6.722	70,8	-
1950	14.562	2.701	18,5	11.861	81,5	4,47
1960	21.537	3.505	16,3	18.032	83,7	4,08
1970	42.155	29.466	69,9	12.689	30,1	7,39
1980	87.075	78.452	90,1	8.623	9,9	5,81
1996	151.024	137.659	91,2	13.365	8,8	4,90
2000	173.559	171.230	98,7	2.329	1,3	3,73

Fonte de dados: IBGE(censos 1940-2000)  
Elaboração: GT-Cadastro, (2003)

O município de São José aglutina 3,24% de toda população do Estado de Santa Catarina o que coloca em segundo lugar pela concentração populacional na região da grande Florianópolis. Conforme demonstra o gráfico abaixo.

**DISTRIBUIÇÃO DE HABITANTES ENTRE MUNICÍPIOS DE SANTA CATARINA**



**Gráfico 2** – Distribuição de habitantes entre os municípios de Santa Catarina

Fonte de dados: IBGE (2000)

Elaboração: GT-Cadastro (2003)

## 4.2 Aspectos Históricos

Em 1750 através de Alvará Régio do rei de Portugal, foi fundada São José da Terra Firme com a chegada de 338 migrantes, divididos desta forma em: 66 casais de ilhéus, 91 filhos e filhas maiores, 100 filhos e filhas menores, 18 agregados, 06 paisanos e 09 habitantes da Serraria de El Rey (FARIAS, 1999).

Estes iniciaram a ocupação do município, seguindo a prática portuguesa de construir uma praça central, uma igreja em lugar alto (que geralmente ficava de frente para o mar, sendo ponto de referência aos navegantes) e ruas que partiam da praça rumo ao sul e ao norte da faixa litorânea do lugar, imprimindo um “habitat urbano” característico da época (MAMIGONIAN, 1958).

Com o decorrer do tempo, a incipiente população josefense ocupou as terras férteis do vale do rio Maruim e seus afluentes, bem como a Praia Comprida, Roçado, Barreiros e áreas que atualmente pertencem ao município vizinho de Florianópolis, como Capoeiras, Coqueiros e Estreito (DEGE-SDE, 2002).

Em 1.796 a população de São José era de 2.091 habitantes, que viviam basicamente da agricultura, principalmente da mandioca e da transformação desta em farinha. A maioria dos vales e margens são geralmente férteis, ao contrário dos morros que apresentam um terreno pedregoso, além de encostas muito íngremes, tornando estes desfavoráveis ao cultivo agrícola. Registra-se também o relato de que as culturas do algodão e do linho sobressaíram-se e, para serem aproveitadas, foram montados pequenos e rudimentares teares na área do atual bairro Roçado (IBGE, 1959). Além disso, o comércio já tinha grande contribuição na movimentação financeira de São José.

São José desmembrou-se de Desterro em 04.05.1833, mas sua história remete-se á quase um século antes desta data. Como sabemos, os primeiros povoadores chegam a São José no ano de 1750. Eram 182 casais de ilhéus vindos do arquipélago dos Açores. Seis anos mais tarde, com número bem maior de habitantes, foi reconhecida a importância do povoado, recebendo do governo o título de freguesia. Mais tarde, com a fundação de outros povoados, São José é elevado à categoria de vila, sendo criado o município em 1833 e efetiva instalação no dia quatro de maio do mesmo ano. No ano de 1856, a vila ganha *status* de cidade.

Com a continuação do crescimento demográfico e surgimento de povoados quase que independentes da sede municipal, devido a distância e outras especificidades, inicia-se um processo de perda de território de São José com a sequência de desmembramentos. Emanciparam-se os atuais municípios de Palhoça em 23.05.1894, Angelina em 30.12.1961, Rancho Queimado em 29.12.1962 e São Pedro de Alcântara em 01.01.1997.

O Estado de Santa Catarina possui 293, sendo que 13 originaram-se de territórios que pertenciam ao Município de São José. Cito: Alfredo Wagner, Águas Mornas, Angelina, Anitápolis, Bom Retiro, Garopaba, Palhoça, Paulo Lopes, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio, São Pedro de Alcântara e Urubici, que juntos com os atuais 116 km<sup>2</sup> do município de São José, totalizavam uma área próxima aos 10.000 km<sup>2</sup> (DEGE-SDE, 2002).

Na década de 20, os proprietários fundiários começaram a lotear suas grandes extensões de terras, algumas em áreas semi-rurais. Foram abertas e loteadas as primeiras ruas no Estreito e acentuada a expansão de atividades imobiliárias (SOARES apud SUGAI; SUGAI apud SUGAI, 2002).

Como mostram alguns estudos históricos, (Farias, 2000; IPUF, 1980; SUDESUL/UFSC, 1976) até 1950 o São José mantém-se praticamente estagnado, quanto ao seu desenvolvimento econômico, e praticamente isolado da Capital. E efetivamente somente no final da década dos anos 60 perde suas

características predominantemente rurais com início da industrialização, aumento rápido das taxas de crescimento populacional, alimentadas pela migração e acompanhadas pelo crescimento desordenado do tecido urbano.

Entre 1970 e 1977 São José se tornou pólo receptivo do êxodo rural para a Grande Florianópolis, e a implantação do Loteamento Kobrasol no bairro Campinas absorvendo quase por completo as atividades residenciais, econômicas e sociais do município, permanecendo no núcleo original apenas parte da administração pública e as atividades culturais remanescentes.

Segundo a Secretaria Municipal de Planejamento de São José, o município tem uma tendência de crescimento acima da média nacional, em torno de 4% ao ano. O município já ocupou a primeira colocação em volume de atividades econômicas no Estado, tornando-se um enorme pólo industrial, comercial e de serviços. A arrecadação de São José aumentou 10% em relação ao ultimo exercício fiscal, pulando de R\$ 185 milhões para R\$ 200 milhões. O município atualmente gera o oitavo maior índice de retorno de ICMS no Estado e também, o oitavo maior PIB com R\$ 2,9 bilhões (dados de 2006). O PIB *per capita* é de R\$ 14.524.

De acordo com a FIESC (2007), o município de São José possui 5.584 empresas, sendo 722 indústrias, 313 de construção civil, 2.708 comércios, 1.830 de prestação de serviços e 11 de atuação na área de agropecuária, silvicultura e pesca, dentro da indústria de transformação, o maior volume de estabelecimentos esta nas atividades alimentar e bebidas, produtos de metal, móveis e vestuário.

Na área de São José predomina o clima subtropical mesotérmico úmido com verão quente (segundo a classificação de Koppen) com presença fragmentada do clima temperado mesotérmico úmido de verão ameno. Caracteriza-se o inverno por ser bastante instável e pouco intenso, enquanto o verão é quente com medias acima de 22 ° C. Essa estação torna a amplitude térmica anual da área muito importante. As diferenciações microclimáticas na área de estudo são devidas aos efeitos de dissecação do relevo, do reflorestamento e do aumento da urbanização.

A ausência praticamente total de matas ciliares em bacia hidrográficas atingidas pela ocupação urbana, a transformação constante dos seus canais pelas obras de engenharia, e o estado avançadíssimo do seu assoreamento e poluição, agravam ainda mais os problemas de drenagem hidrográfica dentro do perímetro urbano, impondo a necessidade de implantação de programas de gestão ambiental visando a recuperação e monitoramento do sistema hídrico.



### 4.3 Estrutura Urbana

Devido à construção da BR 101, no início dos anos 70, integrando o litoral do Estado de norte a sul com os Estados do Paraná e Rio Grande do Sul, o município de São José dinamizou seu contexto econômico com o recém criado Distrito Industrial. O município vem sofrendo várias modificações, influenciadas também pelo desenvolvimento da cidade de Florianópolis. Surgindo uma tendência de ocupação humana, sendo um ponto de ligação entre Florianópolis, Palhoça, Biguaçu. Com essa expansão urbana surgem novos problemas que influenciam na condição da qualidade de vida da população, mas por outro lado, surge um mercado comercial atacadista e varejista, novos loteamentos, resultando num intenso crescimento.

Com a aparição de centros urbanos sem equipamentos urbanos básicos, tornando-se assim num obstáculo para o desenvolvimento, acarretando transformações negativas na estrutura urbana de São José.

Portanto o acelerado processo de urbanização e industrialização resultou num crescimento desorganizado, com muitas ocupações irregulares e loteamentos clandestinos. A atual área urbanizada soma 29,3 Km<sup>2</sup> e ocupa cerca de 25,8% do território municipal, como pode-se ver no quadro abaixo. Descontando as áreas de interesse ambiental, já identificadas pelo Plano Diretor, chegou-se a conclusão de que estariam disponíveis para o desenvolvimento urbano apenas 27 Km<sup>2</sup>, ou seja, 24% do seu território, sem levar em conta a adequação geotécnica da superfície (GT-CADASTRO, 2004a).

Vale ressaltar a importância das informações e o mapeamento geotécnico no planejamento urbano do município, pois esse fornece informações do meio físico e de adequação das áreas para um determinado uso, para implantações de obras civis, das zonas de proteção, entre outras.

A área urbanizada de São José consolidou-se com maior expressão entre os anos de 1969 e 1978, período em que a mancha de ocupação urbana expandiu-se aproximadamente 330% em relação ao período anterior (1956-1969) como se observa no mapa acima, e os vazios urbanos tiveram uma enorme redução. No final da década de 90 e início do ano 2000 observa-se que a densidade urbana elevou-se principalmente através da intensificação da verticalização (KARNAUKOVA et al, 2004).

O município não dispõe de recursos para o desenvolvimento industrial. No entanto configura um pólo industrial e urbano importantíssimo da região (segundo depois de Florianópolis).



Estado de Santa Catarina  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ**  
 Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento Urbano

## Estrutura Urbana

**Município de São José, SC**  
**1: 60 000**

Cód.	Referencial Urbano
01	Igreja Matriz de São José
02	Barra da Capivara
03	Chácara das Flores
04	Fórum da Cidade de São José
05	Prefeitura Municipal de São José
06	Shopping Center Itaquajçu
07	Calçadão do Kobrasol
08	Av. Presidente Kennedy
09	Aterro da Beiramar Sul de São José
10	Univall
11	Av. Leoberto Leal
12	Lagoa de Estabilização - CASAN
13	Hospital Regional de São José
14	Av. das Torres

### Fonte dos dados:

Mapa de Referência: Plano (1: 2.500 (1992-2001)) - Acervo do Instituto de Geografia da UFSC  
 Aeronáutica: 1: 8.000 (1992-2001) - Aeromagem S.A. (2001).  
 Edição: 1: 50.000. Laboratório de Fotogrametria, Sensoriamento Remoto e Geoprocessamento (LUG-PSO) - 2003.  
 Projeto: 1: 60.000. Laboratório de Geoprocessamento, LUG-PSO, UFSC. Publicado em 2 de Julho 2003.  
 Organização de assentamentos subnormais de São José (SC, São José, Julho 2003).  
 Projeto Cartográfico: Universal Transverso de Mercator - Sado 99 - Fuso 22 S.

### Projeto:

Revisão do Plano Diretor de São José 2003 - 2004

### Contratante:

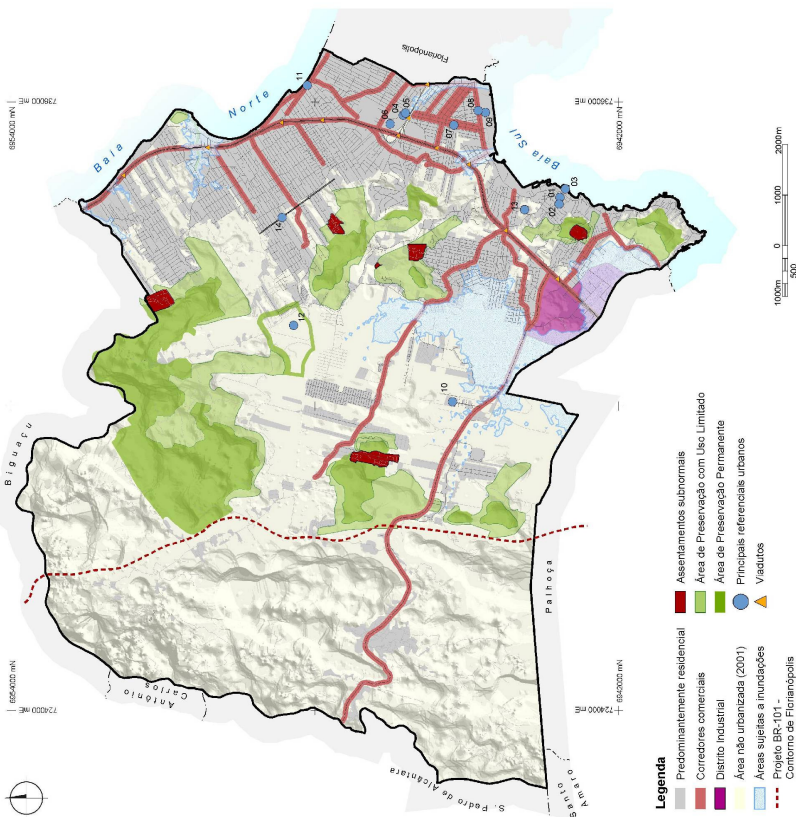
Prefeitura Municipal de São José  
 Rua Comendador Federal / 80  
 88200-000 - São José - SC

### Elaborado por:

Grupo de Trabalho em Cadastro Territorial e Gestão Territorial - UFGC  
 Equipe responsável: Renato Tibério de Saboya, Arquiteto, MSc.  
 Edson Luis Catelli, Arquiteto  
 Edson Luis Catelli, Arquiteto  
 Edson Luis Catelli, Arquiteto  
 Edson Luis Catelli, Arquiteto



**PLANO DIRETOR**  
 Cadastro



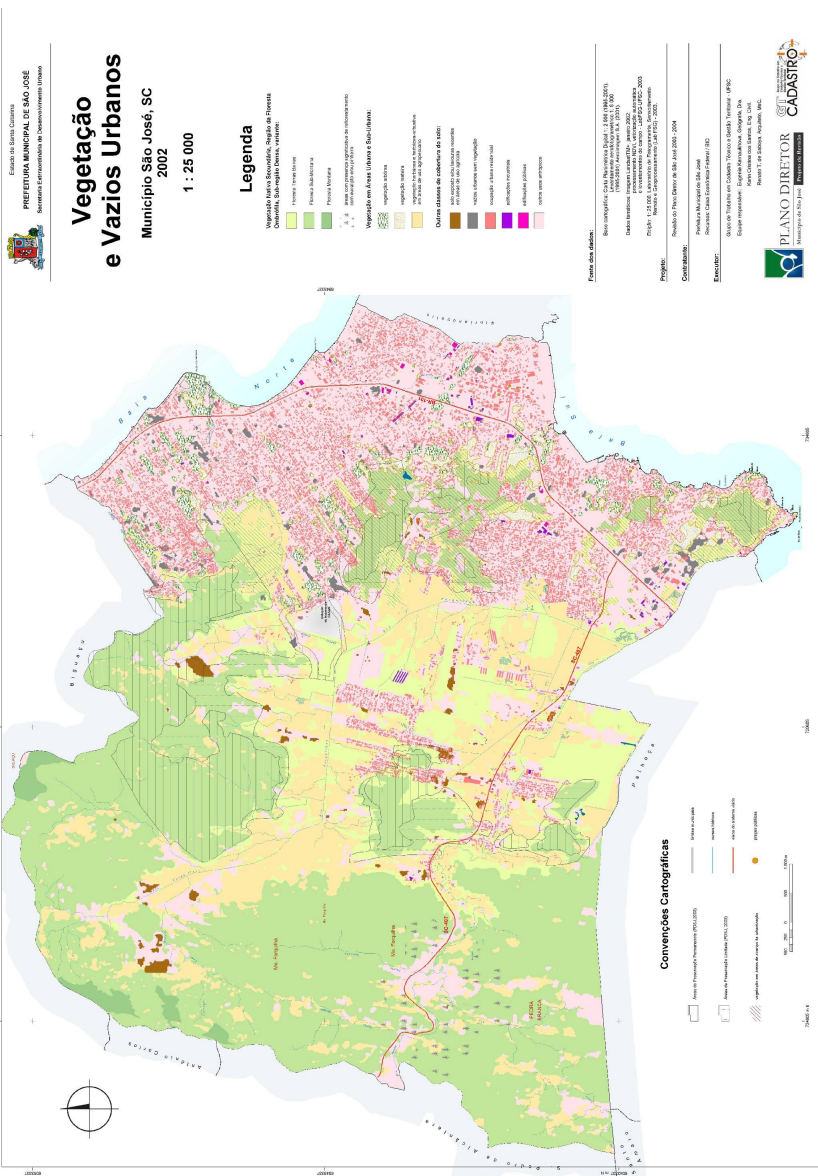
**Mapa 1 – Estrutura Urbana do Município de São José**

Segundo dados da Prefeitura Municipal de São José os lotes sem uso definido ou os vazios urbanos correspondem a 10,89% do total da área urbana, equivalendo a uma área de 215,18ha, dos quais cerca de 3% estão providos de cobertura arbórea, apresentando potencial para transformação em áreas públicas de lazer. Quatro bairros se destacam pela maior concentração desse tipo de áreas: Areias, Fazenda Sto. Antônio, N.S. do Rosário e Praia Comprida, com valores oscilando entre 10 e 25% da sua área total. É conhecido que as maiores concentrações de lotes livres estão em áreas de urbanização recente.

A análise do quadro abaixo “vegetação e Vazios Urbano” mostra que cerca de 88 Km<sup>2</sup> (77% do território) está coberto com vegetação diversa. Somente cerca de 58% do município esta coberto com formações florestais em distintos estágios de regeneração, sendo que 12,5% correspondem as APPs e 8,7% dessa vegetação se encontram em ameaça iminente de ocupação urbana.

A presença e o monitoramento dos vazios urbanos é um fator importante para o planejamento de novos espaços públicos, inclusive áreas verdes, e para o incentivo das ações de arborização urbana. A melhoria da situação quanto aos espaços públicos e a situação ecológica dependem da ação de gerenciamento e aproveitamento desses espaços no contexto da reorganização da cidade. Portanto, estudos mais profundos quanto ao potencial de aproveitamento dos vazios disponíveis para cada fim proposto devem ser providenciados.

Em relação ao sistema de saúde o município conta com um pronto socorro, três hospitais públicos, um hospital geral, dois hospitais psiquiátricos, um instituto de cardiologia, trinta e uma clínicas médicas, quinze centros de saúde e uma policlínica, somando um total de um mil e doze leitos (GT-CADASTRO, 2004a). De acordo com a Tabela 02 e a Foto 01 que destaca o Hospital Regional, referência para a região da Grande Florianópolis.



**Mapa 2 – Vegetação e Vazios Urbanos do Município de São José**



**Foto 1** – Hospital Regional de São José

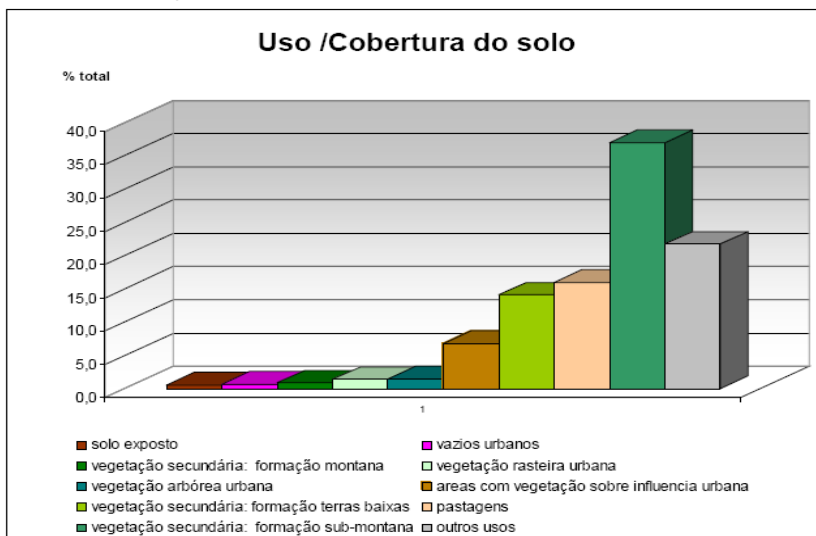
**Tabela 2** – Infra-estrutura de Saúde do Município São José

<b>Equipamentos /recursos</b>	<b>quantidade</b>
Pronto socorro	01
Hospitais	04
Clínicas médicas	31
Centros de saúde	15
Posto de saúde	01
Clínicas odontológicas	15
Farmácias	125
Ambulância	01
Dentistas	51 <sup>36</sup>
Leitos	1.012

Fonte: Plano Municipal de Saúde (ano de 2002/2003)

Quanto aos aspectos físicos sua maior altitude é o Morro Biguaçu com 533m de altitude, situado no extremo norte do limite municipal. Enquanto os pontos mais baixos correspondem à orla costeira e suas praias. O relevo predominante no município constitui-se de planícies, em sua maioria referente às faixas litorâneas e bacias dos rios Maruim e afluentes, Serraria, Três Henriques, Araujo e Bucheler (FARIAS, 2002). Um pequeno percentual, em torno de 18% da cobertura florestal se desenvolve em terrenos de baixa declividade (0 a 3%) correspondentes os divisores de água e várzeas inundáveis. O município sob o aspecto da cobertura florestal esta bastante transformada, tendo desaparecido quase por completo as formações florestais originais. Nas áreas de planície, intervenções como aterros e drenagens desapareceram com algumas espécies de vegetais existentes nos manguezais (FARIAS, 2002). Referente às áreas de preservação, estas representam cerca de 9,67% do território, encontradas em sua maioria na área rural. As áreas com vegetação (rasteira ou arbórea) no perímetro urbano não correspondem a 3% do território (GT-CADASTRO, 2004a).

A análise da distribuição espacial das principais formas de relevo permite diferenciar na área municipal a presença de três principais compartimentos geomorfológicos: planícies costeiras; morros e colinas rebaixados; maciços, morros e encostas. Como representa muito detalhadamente o gráfico e a tabela abaixo.



**Gráfico 3 – Uso e Cobertura do Solo**

Fonte: GT Cadastro, 2003

**Tabela 3 – Uso/Cobertura do Solo no Município de São José**

<b>COBERTURA DO SOLO:</b>	<b>km<sup>2</sup></b>	<b>% da área total</b>
Solo exposto	0,60	0,52
Vazios urbanos	0,74	0,65
Vegetação secundária: formação montana	0,92	0,80
Vegetação rasteira urbana	1,55	1,35
Vegetação arbórea urbana	1,58	1,38
Áreas com vegetação sobre influencia urbana	7,71	6,72
Vegetação secundária: formação terras baixas	16,10	14,04
Pastagens	18,27	15,93
Vegetação secundária: formação sub-montana	42,35	36,93
Outros usos	24,86	21,67
<b>TOTAL</b>	<b>114,70</b>	<b>100,00</b>
<b>INCLUSIVE:</b>	<b>km<sup>2</sup></b>	<b>% da área total</b>
Áreas de Preservação Permanente	11,09	9,67
Áreas de Preservação Limitada	9,30	8,11
Ocupação Urbana	29,70	25,89
Área Predominantemente Rural	64,61	56,33

Fonte: GT Cadastro, 2003

De acordo com Farias (2002), os rios, com exceção do Maruim e Forquilhas, foram reduzidos a córregos devido ao assoreamento e poluição. Mesmo com todo descuido com o meio ambiente, resultante da poluição das águas, ainda existe uma grande quantidade de peixes que garantem a sobrevivência de pescadores principalmente na Região de Serraria.

A drenagem hídrica do território do município de São José é constituída essencialmente pelo Rio Maruim e seus afluentes, assim como pelos rios e

córregos litorâneos, formando a Região Hidrográfica Central Catarinense, Bacia do Atlântico Sul (segundo regionalização: SDM, 1997).

A preservação dos rios e nascentes torna-se um problema cada vez mais iminente, considerando que somente 26% dos domicílios são atendidos pela rede de tratamento de esgoto (CASAN, 2002).

#### 4.4 Uso do Solo

A concentração do comércio localiza-se nos bairros Kobrasol, Campinas e Barreiros. Entretanto, dispersos nos demais bairros outros corredores comerciais partem da BR-101 em direção ao interior do município, coincidindo em geral com as vias de maior fluxo e de transporte coletivo. A Av. Lédio João Martins (foto 14) ou Av. Central do Kobrasol e a Av. Leoberto Leal (foto15) são exemplos de vias urbanas que concentram comércio, prestação de serviços e edifícios comerciais e residenciais, com abrangência em toda a região. Não se podem esquecer as Avenidas Presidente Kennedy e Jossué di Bernardi que também são vias de grande fluxo de veículos e pessoas, como mostra os gráficos e fotos abaixo (GT-CADASTRO, 2004a).

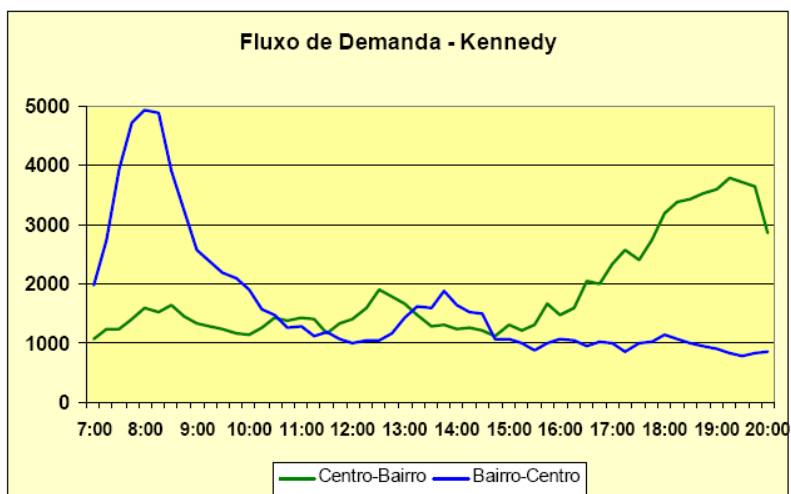


**Foto 2** – Avenida Lédio Martins

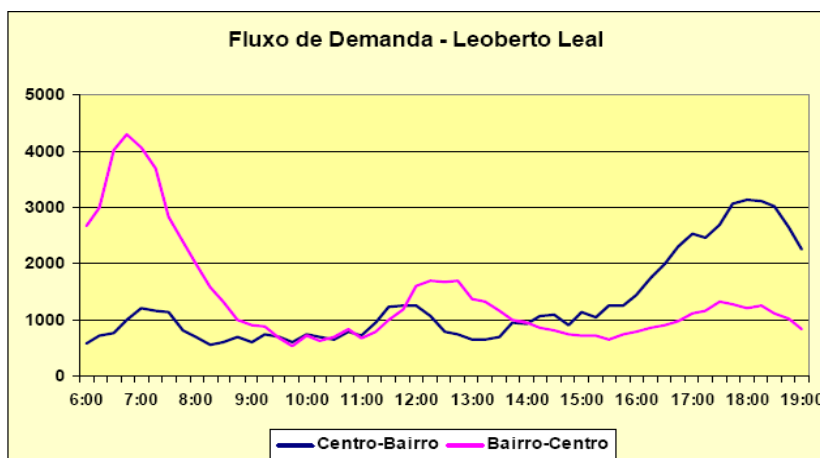




**Foto 3** – Avenida Leoberto Leal



**Gráfico 4** – Fluxo de Demanda – Avenida Presidente Kennedy



**Gráfico 5** – Fluxo de Demanda – Avenida Leoberto Leal

#### 4.5 Distribuição Sócio-Espacial

Existe em torno de 35% da área urbanizada do município em situação irregular do ponto de vista da legislação ambiental vigente. Destas, aproximadamente 72% situam-se em áreas de encostas e divisores e subdivisores de águas das bacias hidrográficas da orla costeira, 11% em áreas potencialmente inundáveis, 10% em fundos de vale e cerca de 5% em APP's (Áreas de Preservação Permanente) ou APL's (Áreas de Preservação de Uso Limitado) assim definidas pelo Plano Diretor vigente, datado de 1985 (GT-CADASTRO, 2004).

Nem todas as áreas de ocupação irregular apresentam população de baixa renda. Algumas são condomínios fechados, orlas marítimas privatizadas por lotes que chegam até a praia, loteamentos sobre áreas de mangue ou mesmo rios e córregos retificados ou aterrados dando lugar a edificações bem construídas. Quanto às áreas irregulares com presença de população de baixa renda, estas se localizam principalmente na periferia, em locais segregados do restante da malha urbana, ou em áreas de preservação ambiental (GT-CADASTRO, 2004a).

## 4.6 Áreas Verdes e Sistemas de Espaços Públicos

Com base na situação presente no município de São José, foi adotado pelo estudo do novo Plano Diretor o seguinte conceito de áreas verdes urbanas: áreas verdes são espaços urbanos ao ar livre, de uso público e privado, que se destinam a criação ou preservação da cobertura vegetal, á prática de atividades de lazer e recreação, e a proteção ou ornamentação de obras viárias.

Conforme a Tabela 04 as áreas verdes públicas, constituídas por áreas verdes das praças, parques e bosques urbanos abrangem 0,41% do total da área urbana. Entre as áreas verdes públicas pertencentes ao perímetro urbano de maior paisagístico estão na Praia de Guararema, situado no bairro Ponta de Baixo.

**Tabela 4** – Áreas Verdes e Vazios Urbanos do Município de São José

Áreas verdes e vazios urbanos	ha	% das áreas verdes	km²	% do total da área urbana
Áreas verdes do sistema viário	3,8	0,142%	0,038	0,13
Áreas verdes institucionais	55,9	2,103%	0,559	1,88
Áreas verdes públicas	12,3	0,462%	0,123	0,41
Vegetação nativa secundária	1165,1	43,79%	11,651	39,10
Áreas verdes privadas	85,6	3,22%	0,856	2,87
Vazios urbanos	324,3	12,188%	3,243	10,88
Plantações agrícolas e pastos	1032,1	38,79%	10,321	34,63
Praias e Aterros	49,6	5,905%	0,496	1,67

(Fonte: GT-Cadastro, 2003)

Demonstram-se algumas características das áreas verdes urbanas do município, cito:

- Mais de 40% da vegetação tem a localização dispersa e de baixa densidade de cobertura vegetal.
- A maior concentração das áreas verdes totalmente incluídas no

perímetro urbano corresponde às áreas de preservação permanente e de uso limitado,

- Além da subutilização das áreas verdes, nota-se a ausência de critérios em relação à preservação e implantação das mesmas nos loteamentos novos,
- O impacto paisagístico da vegetação é relativamente baixo, não constituindo a arborização um elemento urbanístico característico (GT-CADASTRO, 2004a).

Através desta avaliação evidenciou-se também a inexistência de um sistema de áreas verdes municipais, a necessidade de adoção de políticas para implantação das mesmas nos loteamentos novos (GT-CADASTRO, 2004a).

#### **4.7 Estrutura do Plano Diretor de São José**

O atual Plano Diretor de São José está configurado como segue:

- Lei do Plano Diretor;
- Lei de Zoneamento;
- Lei do Parcelamento do Solo;
- Código de Obras.

Lei do Plano Diretor (Lei 1604 de 17/04/85) é composta pelas disposições administrativas, objetivos e diretrizes do Plano Diretor, bem como sua definição conceitual.

O Plano Diretor Municipal é o produto final de uma elaborada cadeia normativa, em que todos os aspectos do uso do solo serão considerados, desde os de segurança nacional até os de mera conveniência da população de bairros, avenidas e ruas. Orientado pelo Estatuto da Cidade, que apresenta como conteúdo um complexo de normas legais, abrangendo o desenvolvimento, uso e ocupação do solo, num determinado período municipal. Sendo um longo e intenso processo para sua aprovação, obriga o município e os órgãos seu estudo profundo, assim como também uma forte participação popular.

Lei de Zoneamento (Lei 1605 de 17/04/85), trata da delimitação e definição das diferentes áreas do limite urbano do município, estabelecendo limitações de ordem urbanística, tais como permissões de usos, índices de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos, etc. Trata também da organização do sistema viário e dos perfis a serem observados pelas vias urbanas.

Lei do Parcelamento do Solo (Lei 1606 de 17/04/85) trata dos requisitos

necessários para a realização de loteamentos, desmembramentos, dos seus aspectos urbanísticos (sistema viário, áreas livres, dimensões mínimas dos lotes) e dos procedimentos necessários para sua aprovação junto a Prefeitura.

O Código de Obras não chegou a ser implantado, sendo que o conteúdo pertinente ao seu campo de atuação encontrasse disperso entre a Lei de Zoneamento e o Código de Posturas do município. Deixando assim de disciplinar sobre os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas que dizem respeito a obras, edificações e equipamentos, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, no âmbito da competência do município.

Segundo o relatório de revisão do Plano Diretor de São José, esta estrutura demonstra que o foco maior foi dado a Lei de Zoneamento, a exemplo do que se fazia no Brasil até não muito tempo atrás. Autora citada no relatório Sarah Feldman (1997) argumenta que o zoneamento passou a ser o principal instrumento de planejamento nas principais cidades brasileiras com influência norte americana, entretanto, Villaça (1999) complementa, observando que o zoneamento não deve ser considerado sinônimo de Plano Diretor.

Interessante destacar que no Artigo 7º, item VII estabelece que “as vias do loteamento deverão integrar-se articular-se com o sistema viário oficial, existente ou projetado e harmonizar-se com a topografia local”. Isso pode ser considerado um ponto positivo que, entretanto, não é respeitado na prática.

Um ponto negativo destacado pelos analistas do Plano Diretor foi que no artigo 19 que estabelece um número excessivo de etapas e prazos para avaliação dos projetos de loteamento. Seria interessante avaliar a possibilidade de simplificar esse processo, para o bem dos usuários e dos próprios técnicos responsáveis pela avaliação. Mas foi destacado também outro ponto positivo que é o artigo 34 que determina a obrigatoriedade de visitas quinzenais para a fiscalização das obras de infra-estrutura dos loteamentos, pena que deixa dúvidas quanto à viabilidade de seu efetivo cumprimento.

## 5 LOTEAMENTO URBANO

No decorrer da dissertação serão descritas as etapas do loteamento. Ressalta-se que, ocorreu em área de expansão urbana, como preconizado no Plano Diretor.

### 5.1 Loteamento Anna Clara

A área de expansão urbana e o perímetro urbano são decididos por decreto das Câmaras Municipais. Empreender um loteamento para fins urbanos em área rural é ilegal. Continuando, é necessário encaminhar o projeto de loteamento aos órgãos competentes, buscando sua aprovação. Esses órgãos são municipais e estaduais, emitem parecer quanto à viabilidade, inclusive ambiental. Quando o projeto final do loteamento é aprovado, a prefeitura emite um comprovante que é levado pelos empreendedores ao cartório. Esse comprovante concebe o desmembramento da matrícula de uma área em várias outras matrículas, que são os lotes urbanos previstos no projeto do loteamento. Então, a partir daí, a competência da tributação começa a ser da prefeitura que emite a guia do IPTU.

Em análise *in loco* ao Loteamento Anna Clara algumas considerações foram identificadas e serão discutidas no decorrer deste capítulo. Pode-se observar através da imagem de satélite como se encontra o loteamento.



**Imagem 2 – Loteamento Anna Clara. Sem escala.**

De acordo com a foto 04, pode-se observar que a Avenida das Torres está se transformando num das principais vias de ligação entre os municípios da grande Florianópolis, portanto, o Loteamento possui essa enorme vantagem, e seu desenvolvimento e venda ganhou muito impulso, pois, os compradores avaliaram esse aspecto, entre outros.



**Foto 4** – Avenida das Torres visão Biguaçu x São José

O loteamento encontra-se na Avenida da Torres, tendo um custo x benefício excelente, isto é, pelo valor investido seus benefícios são enormes, devido ao fácil acesso, tanto entrada como saída, sem congestionamento esta a 10 minutos do centro de Florianópolis. É de se impressionar como essa via transformou e transformará ainda mais essa localidade, alavancando seu desenvolvimento. No entanto, se esta mudança de ordenamento urbano ocorrerá com qualidade, só o tempo dirá.

## **5.2 Loteamento Anna Clara I**

A Secretária de Serviços Públicos – SSP, no uso de suas atribuições legais e conforme o processo protocolado sob o n.º 4300/03, de março de 2003, concede o Alvará de licença para a implantação de loteamento registro 07 – fls.: 04 – LV.: 01, a Terezinha Bruggemann Becker denominado Loteamento Parque Residencial Anna Clara I, com a matrícula do registro imobiliário n.º 42.358 – livro n.º 2 – IA – fls.: 008, inscrição cadastral n.º 02.03.471.0263.001 e aprovação do loteamento dia 25/08/2003 com os seguintes dados:

**Tabela 5** – Áreas Anna Clara I

<b>ANNA CLARA I</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PORCETAGEM (%)</b>
<b>ÁREA TOTAL DO IMÓVEL</b>	203.654,95	-
<b>ÁREA DO EMPREENDIMENTO</b>	143.595,73	100,00
<b>ÁREA DE LOTES</b>	86.134,46	59,98
<b>ÁREA LIVRE (L)</b>	57.146,27	40,02
<b>ÁREA VERDE</b>	(L) 14.597,10	(L) 10,17
<b>ÁREA INSTITUCIONAL</b>	(L) 7.734,00	(L) 5,39
<b>ÁREA NÃO EDIFICANTE</b>	-	-
<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	(L) 35.130,17	(L) 24,46
<b>ÁREA REMANESCENTE</b>	60.059,22	-
<b>ÁREA DE PRESERVAÇÃO</b>	-	-

O Loteamento Anna Clara I é composto por 212 lotes, com área de 86.143,46m<sup>2</sup> que corresponde a 59,98% da área total desta primeira etapa do empreendimento, esses lotes partem do mínimo de 360m<sup>2</sup> e o máximo de 779,65m<sup>2</sup>, divididos em 14 quadras com ruas de largura mínima de 10 metros.

**Foto 5** – Gleba no Início do Empreendimento

Na foto acima é possível observar que na região predominava a área verde, embora um pouco raleada. Porém, na Foto 06 abaixo, percebe-se as condições no início das obras e ainda, a preservação de uma planta nativa, que continuou intacta.





**Foto 6 – Início das Obras**

Na Foto 06 também é possível observar a demarcação de estradas na região, ou seja, a estrutura das ruas que irão compor o loteamento.



**Foto 7 – As obras Avançando**

Nesta fase as estradas se encontram em estágio mais avançado e percebe-se a predominância das plantas nativas encontradas na região. Assim,

observa-se a preocupação da construtora em manter a área verde, dentro das possibilidades de construção.



**Foto 8** – Início do Calçamento das Ruas do Loteamento

### **5.3 Loteamento Anna Clara II**

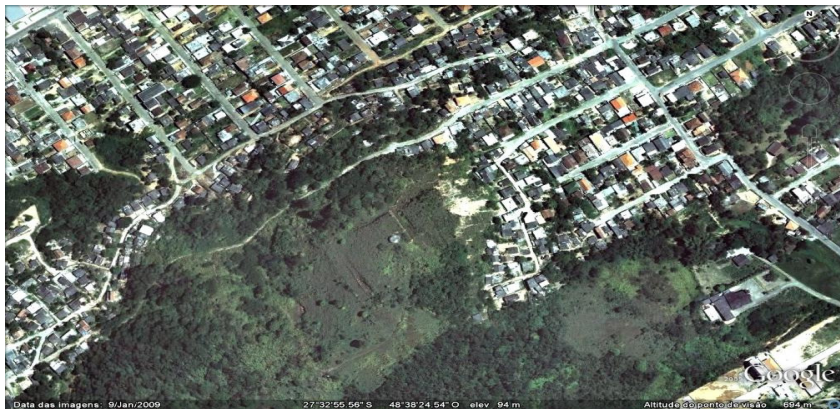
A Secretaria de Serviços Públicos – SSP, no uso de suas atribuições legais e conforme o processo protocolado sob o n.º 13380/04, de 16 de janeiro de 2004, concede o Alvará de licença para a implantação de loteamento registro 04 – fls.: 06 – LV.: 01 a Reflorestadora Fênix Indústria e Comércio e Exportação e Importação Ltda., denominado Loteamento Parque Residencial Anna Clara 2, com a matrícula do registro imobiliário n.º 56.800 – livro n.º 2 – LC – fls.: 160, inscrição cadastral n.º 02.03.471.0500.001 e aprovação do loteamento dia 08/03/2005 com os seguintes dados:

O Loteamento Anna Clara II é composto por 190 lotes, com área de 78.598,12m<sup>2</sup> correspondente a 59,99% da área total da etapa final do empreendimento, esses lotes partem do mínimo de 360m<sup>2</sup> e o máximo de 690,29m<sup>2</sup>, divididos em 11 quadras com ruas de largura mínima de 10 metros.

O loteamento encontra-se numa localização privilegiada, sendo uma parte adjacente a loteamentos e bairros já existentes. O empreendimento é cortado pela Av. das Torres, importante sistema viário, que ligará os municípios de Biguaçu, São José e Florianópolis. O loteamento está a uma distância de aproximadamente 3,5 km do trevo principal de São José e de aproximadamente 07 km do centro de Biguaçu e aproximadamente 12 km da



busca uma melhor compreensão das burocracias e das legislações para a realização de empreendimentos urbanos responsáveis e sustentáveis.



**Imagem 3** – Loteamentos irregulares no bairro Areias. Sem escala.

Por fim, empreendimentos desta envergadura abrem possibilidades de novos empreendimentos futuros nas áreas remanescentes do bairro.

Segundo Pereira (2000), há que se diferenciarem os institutos jurídicos entre loteamento e condomínio. Nos loteamentos residenciais, os espaços e áreas comuns, as vias, as praças e demais equipamentos urbanos passam a pertencer ao Poder Público, sendo sua responsabilidade a manutenção, conservação, limpeza, obras e outras. Já nos condomínios, os espaços e áreas comuns são de uso exclusivo dos condôminos e a estes cabem a responsabilidade com esta manutenção, conservação e limpeza. A diferenciação essencial esta relacionada com a utilização das vias de circulação e logradouros públicos apenas aos proprietários de lotes, asseguradas mediante permissão ou concessão de uso nos loteamentos fechados.

Na segunda etapa do projeto aconteceram alguns obstáculos, devido à morte de um dos proprietários, brigas entre famílias, conseqüentemente dificuldades em registrar, afetaram a estrutura e conclusão da obra. De acordo com processo na comarca de São José n. 064.09.004633-5 que a Norbecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., entrou com uma ação de obrigação de fazer com pedido de tutela específica e indenização por perdas e danos contra a Reflorestadora Fênix Indústria e Comércio e Exportação e Importação Ltda., requerendo o cumprimento do contrato firmado em março de 2005, um contrato de permuta de terreno por área loteada, o requerente executaria a transformação e construção de um loteamento denominado “Parque

Residencial Anna Clara II” sob propriedade da requerida.

Em contrapartida ao empreendimento, ou seja, infra-estrutura executada e serviços prestados, a empresa requerida comprometia-se a outorgar as escrituras dos lotes descritos na cláusula 2ª, §1º, do contrato firmado em 10 de março de 2005, e também os imóveis descritos e caracterizados na cláusula 1ª, §2º, do termo aditivo a contrato de permuta de terreno por área loteada, firmado em 05 de abril de 2005.

Em 19 de maio de 2006, houve averbação da prenotação de uma decisão homologatória de inventário na matrícula de todos os imóveis do empreendimento.

As obras foram implantadas pela Norbecker sempre autorizado pelos proprietários, comercializava os lotes com seus clientes para a captação de recursos para efetivação da infra-estrutura. Com diversas vendas já realizadas, algumas até a vista, e outras parceladas conforme estudo realizado junto à empresa.

A empresa Norbecker entrou na justiça apenas para quitar suas obrigações, pois, já comercializou vários lotes, e os mesmos precisam ser quitados, e deste modo sua imagem perante aos adquirentes de lotes e a sociedade, foi arranhado sensivelmente conforme descreve em sua ação no judiciário. Para a empresa os clientes não podem ser prejudicados, tão pouco a empresa, que possui seu direito assegurado.

## **5.4 Características Mercadológicas**

A característica básica do loteamento residencial está relacionada com o fato de disponibilizar aos compradores apenas lotes urbanizados, sem quaisquer edificações sobre eles, diferentemente de outros produtos do mercado imobiliário. A única restrição esta relacionada com os aspectos de uso e ocupação deste lote, cujas restrições são sugeridas pelo empreendedor de acordo com o tipo de empreendimento e impostas também pela municipalidade através de lei específica ou do seu Plano Diretor, dependendo do município.

O adquirente tem a possibilidade de planejar a ocupação do seu lote, buscando sua satisfação através da análise do custo benefício deste investimento, conforme suas possibilidades financeiras.

## 5.5 Aspectos e Exigências Legais

No Brasil cada Estado tem sua política de parcelamento do solo, como as suas próprias exigências legais. O empreendedor deverá regularizar o empreendimento no âmbito federal, estadual e municipal.

No empreendimento discutido, cumpriram-se as obrigações e a legislação vigente. Apenas como referência básica, sem maiores detalhes de cada documento, descreve-se as principais legislações direcionadas a ordenação territorial em nível federal:

- a) Constituição Federal
- b) Decreto-lei n.º 271/67 (sobre concessão do direito real de uso)
- c) Lei n.º 6.766/79, alterada pela Lei n.º 9.785/99 (rege o parcelamento no âmbito nacional);
- d) Lei 6.015/73 (lei dos registros públicos);
- e) Lei n.º 8.078/90 (código de defesa do consumidor);
- f) Lei n.º 4.771/65, alterada pela Lei 7.803/89 (código florestal);
- g) Resolução CONAMA n.º 1/86 (sobre EIA/RIMA);
- h) Decreto n.º 750/93 (sobre supressão vegetal);
- i) Resolução CONAMA n.º 10/93 (parâmetros do Decreto n.º 750/90);
- j) Resolução CONAMA n.º 1/94 sobre estágios de vegetação);
- k) Resolução Conjunta IBAMA/SEMA n.º 2/94 (sobre supressão vegetal);
- l) Lei n.º 9.605/98 (lei crimes ambientais);
- m) Decreto n.º 3.179/99 (sobre sanções contra crimes ambientais);
- n) Decreto n.º 1.041/94 (regulamento do imposto de renda);
- o) Instrução Normativa n.º 84/79 (sobre apuração de lucros e tributação);
- p) Parecer normativo n.º 15/84 (sobre loteamento em imóvel de outrem).

## 5.6 As Fases de um Loteamento Residencial

Pretende-se de modo geral explicitar as principais fases do loteamento, de sua concepção até sua entrega final.

### ***5.6.1 O Desenvolvimento de um Loteamento Residencial***

Discutir-se-ão os elementos necessários para implantação do loteamento, bem como sobre o desenvolvimento de projetos, aprovações e registro deste tipo de empreendimento, isto é, entende-se que um empreendimento imobiliário do tipo loteamento residencial esta dividido em três etapas distintas: uma que vai do início e desenvolvimento do empreendimento até sua total regularização, outra responsável pela comercialização do loteamento e outra que contempla a produção e entrega do empreendimento e de suas unidades. Estas etapas serão comentadas adiante.

#### ***5.6.1.1 Critérios para Análise Preliminar***

Assim como em todo e qualquer negócio, têm que se avaliarem os principais aspectos legais, relacionados com as permissões e restrições do parcelamento do solo, os aspectos mercadológicos, relacionados entre outros, com a demanda existente e com os aspectos físicos que envolvem as condições locais para sua implantação.

O profissional responsável por esta avaliação precisa ter conhecimentos de legislação e procedimentos como uma visão dinâmica dos aspectos legais, mercadológicos e físicos, com a finalidade de solucionar os obstáculos adequando-se o empreendimento ao local, ao mercado, ao empreendedor e ao investidor de forma concomitante.

### ***5.6.2 Desenvolvimento do Produto e sua Regularização***

O solo urbano é regido por uma lei federal, mas cada Estado e cada município possuem características individuais que interferem em algum aspecto, como descrito a seguir.

#### ***5.6.2.1 Consultas e Levantamentos Iniciais***

O que torna cada loteamento residencial único, na sua forma, na sua solução e no seu resultado, são suas peculiaridades contidas em cada terreno objeto do parcelamento, relacionadas com sua localização, topografia e existências de elementos naturais, determinando assim o seu nível de

dificuldade de regularização.

Deve-se discutir com cada um dos órgãos oficiais envolvidos na regularização do empreendimento, antes que qualquer ação objetivando o licenciamento de um empreendimento do tipo loteamento residencial seja iniciada, buscando remediar problemas futuros que possam prorrogar, ou até mesmo interromper, a sua regularização.

Quando se avaliam os aspectos mercadológicos é fundamental determinar quais são as necessidades e expectativas do público-alvo do futuro empreendimento. Uma avaliação de mercado deve ser desenvolvida, contato com profissionais de vendas, do conhecimento dos atrativos do entorno, dos aspectos socioeconômicos ou de quaisquer outras informações relevantes que ajude na tomada de decisão.

O produto imobiliário deve ser compreendido como um conjunto de elementos relacionados com o tamanho do lote, mas também, com o conceito urbanístico e paisagístico estabelecidos, os atrativos da infra-estrutura de lazer e o preço e forma de pagamento.

Todos os elementos que envolvem os aspectos mercadológicos serão muito melhor avaliados quando participa deste processo a empresa que pretensamente será responsável pela comercialização futura do empreendimento, criando uma relação de comprometimento desta empresa com a colocação a mercado do produto final desenvolvido.

Esta visão não pode ser menosprezada, pois a experiência e criatividade dos profissionais envolvidos serão determinantes para que os objetivos desta análise sejam alcançados.

Neste momento os empreendedores envolvidos devem possuir um conhecimento de informações suficientes para saber se o empreendimento apresenta o retorno esperado, e assim podem decidir se prosseguem com o seu desenvolvimento definitivo e a sua regularização.

#### *5.6.2.2 Desenvolvimento do Empreendimento*

Pode-se desenvolver um estudo urbanístico com um nível de detalhamento suficiente para possibilitar aos empreendedores uma visão completa do empreendimento, através da consulta preliminar aos órgãos, conjuntamente com os elementos que devem ser avaliados referentes ao local onde será implantado o empreendimento, como sondagens e um levantamento planialtimétrico georeferenciado. Este estudo urbanístico servirá de base a todos os projetos técnicos que serão desenvolvidos a partir deste ponto.



#### *5.6.2.3. Diretrizes, Ante-Projetos e Projetos*

Neste momento todas as consultas preliminares devem ser oficializadas na forma de uma diretriz técnica oficial do órgão responsável. Este momento pode determinar a necessidade ou não de se alterar, parte ou totalmente, todo o trabalho desenvolvido até então.

Com as diretrizes oficiais, em conjunto com o estudo urbanístico, é possível elaborar todos os projetos técnicos necessários à produção do empreendimento, cujos detalhamentos e exigências devem ser reconhecidos e podem variar de um órgão para outro.

#### *5.6.2.4 Aprovação do Empreendimento*

Este item define de forma genérica a rotina de aprovação, pois esta pode variar de acordo com o Estado e Município. As aprovações técnicas devem ser contempladas pela aprovação final por parte da prefeitura local, quando serão definidos prazos e negociadas as garantias da sua execução.

Foi realizada uma pesquisa na Prefeitura de São José para tentar captar as dificuldades de se incorporar o loteamento, e de acordo com o setor responsável é necessário seguir um roteiro e o interessado deverá apresentar os projetos em pastas com folhas plásticas (para manuseio das plantas) e apresentar o levantamento topográfico e projeto urbanístico em meio digital com as coordenadas UTM. Como se descreve a seguir.

#### *5.6.2.5 Processo de Estudo Preliminar*

Ordem dos documentos no processo:

1. Consulta de Viabilidade,
2. Título de propriedade do imóvel,
3. LAP (o interessado devera requerer a LAP na Fundação do Meio Ambiente após emissão da consulta de viabilidade),
4. Planta de situação do terreno,
5. ART do levantamento topográfico,
6. Levantamento planialtimétrico da gleba a ser loteada, assinada pelo proprietário ou representante legal e por profissional registrado no CREA;
7. Folha em branco para parecer técnico.

A planta da gleba deve conter pelo menos:

- a) Dados de medição topográfica do terreno com curvas de nível de metro em metro;
- b) Localização dos cursos d'água, terrenos de marinha, bosques, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;
- c) Indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro, localização das vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

§ 1º Quando o loteamento não abranger a área total do imóvel deverá o proprietário apresentar planta que englobe a totalidade do terreno.

§ 2º Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor d'água mais próximo.

§ 3º As plantas obedecerão sempre a escala 1:2000.

Obs.: nesta etapa antes do parecer final da SUSP o processo será encaminhado para análise técnica do SEPLAN.

#### *5.6.2.6 Processo de Anteprojeto de Loteamento*

Ordem dos documentos no processo:

1. Registro imobiliário atualizado;
2. Estudo preliminar aprovado;
3. ART do projeto Urbanístico;
4. Projeto Urbanístico (anteprojeto do loteamento), contendo já o traçado das ruas com respectiva hierarquia, a divisão da área em quadras e desta em lotes e, ainda, o cálculo aproximado da superfície de cada lote;
5. Folha em branco para parecer técnico.

Obs.: após a aprovação do anteprojeto o interessado deverá requerer a LAI na Fundação do Meio Ambiente. No anteprojeto a SUSP definirá os percentuais mínimos das áreas livres conforme Lei Municipal.

### 5.6.2.7 Processo do projeto final de loteamento

Ordem dos documentos no processo:

1. Registro Imobiliário atualizado;
2. Anteprojeto aprovado;
3. LAI – Licença Ambiental Instalação;
4. ART de projeto e execução do projeto Urbanístico;
5. Projeto Urbanístico;
6. Memorial descritivo do projeto urbanístico;
7. ART de projeto e execução do projeto da rede de distribuição de água;
8. Projeto completo de rede de distribuição de água, com a aprovação da Concessionária de Água (CASAN);
9. Memorial descritivo da rede de distribuição de água;
10. ART de projeto e execução do projeto elétrico;
11. Projeto da rede de distribuição elétrica;
12. Memorial descritivo da rede de distribuição elétrica;
13. ART do projeto e execução do projeto rede pluvial;
14. Projeto e execução do projeto da rede pluvial;
15. Memorial descritivo da rede pluvial;
16. ART de projeto e execução do projeto rede esgoto sanitário ou sistema de tratamento;
17. Projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica ou sistema de tratamento;
18. Memorial descritivo da rede de esgoto ou sistema de tratamento;
19. ART de projeto e execução do projeto Pavimentação;
20. Projeto de pavimentação;
21. Memorial descritivo da pavimentação;
22. ART de projeto e execução do projeto Terraplanagem;
23. Projeto de Terraplanagem;
24. ART de projeto e execução do projeto paisagístico;
25. Projeto Paisagístico;
26. Memorial descritivo do projeto paisagístico;
27. Cronograma físico financeiro;
28. Termo de garantia para execução das obras;
29. Outros documentos ou indicações que se julgarem necessários.

Os desenhos do projeto definitivo deverão conter:

- I. A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e

- numeração;
- II. Sistema viário com respectiva hierarquia;
- III. As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. A indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- VI. A indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação;
- VII. A indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VIII. A indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.

No final desta etapa, portanto, ocorre a montagem do processo de aceitação e entrega do loteamento, compreendido dos seguintes documentos:

1. Capa;
2. Requerimento para aceitação e entrega do loteamento;
3. Termo de compromisso por cinco anos pela obras executadas;
4. LAO.

### ***5.6.3 Registro do Empreendimento***

É obrigatório depositar no Cartório de Registro de Imóveis, os documentos indicados no artigo 18 da Lei 6.766/79. Entre os documentos exigidos está o “contrato padrão”, que cabe ao oficial registrador verificar se satisfazem os requisitos do artigo 26 da citada lei. O parcelamento que desobedece qualquer das formalidades, não será permitida alienação legítima de áreas em que se indique lote e quadra, sendo que nenhuma venda desse tipo merece acolhida no registro imobiliário.

O registro do parcelamento deve ser pedido ao serviço imobiliário ao qual a área atribuída, dentro de 180 dias a partir da aprovação pela autoridade administrativa competente. O procedimento de registro do parcelamento do solo urbano tem natureza administrativa, mas pode comportar uma fase jurisdicional.

Em regra, todos os requerimentos, documentos, exames e atos, estão atrelados a um procedimento administrativo que tramita perante o registro de imóveis competente, onde ficarão arquivados os respectivos autos depois de

registrado o loteamento.

Do ponto de vista legal o empreendimento ainda não existe mesmo totalmente regularizado tecnicamente. Só irá acontecer quando, depois de aprovado, for registrado no Cartório de Registro de Imóveis local. Nesta etapa, estando o terreno e os empreendedores sem restrições, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios e outros equipamentos urbanos, integram o domínio do município e os lotes passam a existir de forma autônoma. Os lotes só poderão ser comercializados depois do registro do loteamento.

Deve ser ressaltada a importância de registrar todas as aprovações com o terreno ou com o futuro empreendimento que será implantado neste terreno. Devido o ato registrário ter características próprias, tendo nuances jurídicas que devem ser avaliadas e discutidas com o oficial de registro de imóveis local, ou com quem ele designar, a fim de se remediar obstáculos burocráticos que atrasem o início das vendas do empreendimento.

#### ***5.6.4 Do Impedimento de Registro e da Responsabilidade do Registrador Imobiliário***

Quando se tratar de pessoa jurídica, as certidões previstas no artigo 18 da lei sob comento, da mesma forma, deverão ser tiradas em nome de seus administradores.

Com a devida aprovação da autoridade municipal, isenta o registrador imobiliário da responsabilidade pelo crime de registro irregular, pois só se configura conduta criminosa definida no artigo 52 da, se houver registro de loteamento ou desmembramento não aprovado pelas autoridades competentes, como elemento objetivo, caracterizador da ação proibida ao oficial.

### **5.7 A Comercialização de um Loteamento Residencial**

Serão analisados neste item os aspectos envolvidos no processo de comercialização do loteamento.

#### ***5.7.1 Elaboração do Material Publicitário***

De acordo com o volume geral de vendas é dimensionado uma

porcentagem para as despesas de *marketing* e corretagem. Essa porcentagem pode variar entre 2,5% e 6% dependendo das características mais ou menos favoráveis para comercialização do empreendimento e perfil do seu público alvo.

A campanha publicitária deve ser elaborada por empresa publicitária que conheça a linguagem usual do mercado imobiliário, e que saiba a importância de cada aspecto particular do empreendimento e como ele deve ser apresentado ao potencial comprador. Os aspectos vão desde os detalhes legais do empreendimento até mesmo as características ambientais, passando pelo preço de venda e pelas possibilidades de ocupação.

O comprometimento da empresa responsável pela comercialização do empreendimento é de suma importância e certamente irá auxiliar na elaboração do plano de *marketing* e no desenvolvimento do material publicitário. Este envolvimento da empresa de vendas nesta fase irá criar certa sinergia dela para com o alcance das metas de vendas e sua velocidade. Essa ligação irá reduzir qualquer exigência futura, como o aumento de placas, inserções de anúncios ou qualquer outro material adicional, pois a empresa também é interessada no resultado positivo e não num eventual insucesso nas vendas.

Todas as alternativas de *marketing* e corretagem devem ser muito estudadas, ou seja, cuidadosamente analisadas, estruturando a campanha para todas as condições possíveis de venda.

### **5.7.2 Formas de Divulgação**

As formas de divulgação do empreendimento devem ser escolhidas em conjunto com a empresa responsável e devem ser capazes de serem utilizadas como forma de atrair o público alvo para o loteamento. Todas as formas de divulgação do produto devem ser elaboradas ainda na montagem da campanha publicitária e cada peça deve ser desenvolvida visando à manutenção da linguagem inicialmente programada. Estas peças podem ser:

- a) Anúncios de jornais e revistas de diversos tamanhos e formas;
- b) Anúncios de rádio e TV;
- c) Placas de rua (*outdoors*);
- d) Faixas;
- e) Cavaletes;
- f) Folhetos de venda (tanto para o stand de vendas quanto para distribuição);
- g) Mala direta;

- h) Outros elementos dependendo do tipo do produto (camisetas, bonés, brindes, etc..).

Todas as despesas podem ser repassadas a empresa, para que todas as formas de divulgação sejam utilizadas, alternando a sua colocação de acordo com a etapa pelo qual se encontra o empreendimento.

### **5.7.3 Pós-Vendas**

A participação da empresa de comercialização usualmente cessa quando a venda ocorre. O empreendedor deve se preparar, pois, não basta simplesmente vender um lote pelo preço programado, ele deve se comprometer a efetuar uma venda de qualidade, ou seja, o comprador deve estar totalmente ciente das características do produto que adquiriu, suas restrições, suas responsabilidades como proprietário, seu preço, sua condição de pagamento, e todo e qualquer informação que esteja relacionada diretamente com o produto que comprou e com a relação estabelecida entre ele e o empreendedor.

## **5.8 A Produção de um Loteamento Residencial**

Serão apresentados todos os aspectos relevantes relacionados com o processo de produção do empreendimento regularizado. Entendem-se como processo de produção todas as operações relacionadas com a execução das obras do empreendimento. Dentre as principais atividades pode-se citar: terraplanagem, rede de águas pluviais, rede de esgoto, rede elétrica, pavimentação e paisagismo.

### **5.8.1 Conceitos Operacionais**

Segundo Hammer (1997), são quatro os princípios que norteiam a gestão orientada a processos: a) o propósito de uma empresa é criar valor para o cliente; b) o valor para o cliente é criado através dos processos empresariais; c) o sucesso do negócio vem do desempenho superior dos seus processos; d) desempenho superior do processo é obtido através de projeto superior do processo, alocação das pessoas certas e criação do ambiente certo. Assim, para o autor “[...] o sucesso da empresa não é mais fruto de atos heróicos de

gerência e nem de atos heróicos dos trabalhadores. Processos cuidadosamente elaborados e medidos, pessoas cuidadosamente escolhidas e cultivadas em um ambiente cuidadosamente criado e conservado gerarão o sucesso sem outras formas de intervenção da gerência. Essas três responsabilidades fundamentais da gerência (projetar e programar processos eficientes, definir os perfis profissionais requeridos e alocar as pessoas corretas, criar um ambiente motivacional que reforce os comportamentos requeridos para que os processos funcionem) podem de fato, ser associados a três papéis gerenciais específicos.”

De acordo com o autor para a produção do loteamento utilizam-se os seguintes processos:

- a) Processo de planejamento: formado pelo sistema de orçamento e programação. Responsável pela elaboração de toda estrutura de custos do empreendimento, os orçamentos e a inter-relação entre as atividades. Relação custos, ou seja, o planejamento físico, que será capaz de gerar um fluxo de despesas para a produção do empreendimento;
- b) Processo de gerenciamento: formado pelo sistema de controle. O processo de gerenciamento deve ser avaliado de duas formas distintas: de uma forma mais abrangente, sendo responsável pela análise das alternativas geradas por todos os processos de forma sistêmica, auxiliando ao empreendedor a melhor decisão a tomar, e de uma forma mais particular, avaliando periodicamente a evolução das atividades planejadas, atento a eventuais desvios, atuando prontamente tomando medidas para rever os objetivos originalmente programados;
- c) Processo de suprimentos: o sistema de suprimentos atua em duas fases distintas: uma preliminar, onde colabora com o planejamento sendo o canal responsável pelo levantamento dos orçamentos preliminares, e outra objetiva, onde é responsável pelo fornecimento dos insumos e pela contratação da mão de obra necessária a produção do empreendimento;
- d) Processos de fiscalização: auxiliando o processo de gerenciamento, este processo é responsável direto pela execução dos serviços conforme as orientações de projeto e pela entrega das obras as concessionárias responsáveis.

Deve-se distinguir a orientação a processos das demais formas de gestão de um negócio imobiliário, onde a departamentalização, com a sua estrutura rígida de hierarquia cria uma estrutura pouco indicada para este formato de negócio.



### ***5.8.2 Características Particulares de Cada Fase***

Cada um dos ciclos apresentados anteriormente tem características particulares que devem ser avaliadas cuidadosamente pelo investidor quando este avalia, além da qualidade do investimento, o momento mais adequado para associar-se ao proprietário e assim, iniciar a sua participação formal no empreendimento.

Estas características podem ser divididas em três vetores: nível de investimento, risco de insucesso e possibilidade de interferência. Avaliando cuidadosamente cada uma das características, o investidor pode decidir o momento ideal para formalizar a sua participação no empreendimento.

O nível de investimento está relacionado com o investimento específico de cada etapa em relação ao investimento total necessário. O risco do insucesso esta relacionado com a de validação isolada de cada etapa, considerando a possibilidade de refazimento e/ou realização da etapa. A possibilidade de interferência mostra a capacidade de intervir no desenvolvimento do empreendimento, sempre objetivando um melhor comportamento, sem a necessidade de custos adicionais.

De acordo com Neto (2002), o investidor pode identificar dois momentos distintos:

- a) Período a: nesta etapa o empreendimento ainda está em formação. Com grandes possibilidades de modificações e/ou interferências, e o volume de investimento necessário, face ao total de investimentos necessários ao empreendimento, ainda é considerado pequeno. Os riscos a que o investidor esta exposto estão contidos na possibilidade de uma não conclusão de cada etapa e o investidor ainda pode interferir bastante no alcance dos resultados programados.
- b) Período b: nesta etapa existem poucas possibilidades de modificações e/ou interferências e os investimentos aumentam significativamente. A partir das aprovações, os riscos têm características diferentes, pois daqui por diante eles estão relacionados com os resultados do empreendimento, e não só com a possibilidade de conclusão de uma etapa. A partir desta etapa o estudo de qualidade de investimento, deve sofrer um ajuste com as informações a esta altura mais precisas e seguras e assim os riscos podem ser mais bem avaliados.

## **5.9 A Gestão de Negócios**

Usualmente há responsabilidade das atividades operacionais do empreendimento. Como o planejamento, o gerenciamento, a implantação e a operação, cabem ao originador, cabendo ao investidor o aporte de recursos necessários, na proporção acordada, a manutenção do equilíbrio financeiro do empreendimento. Isso não impossibilita que o originador possa exercer também a figura de investidor, desde que aporte recursos no mesmo vetor que o investidor.

Na distribuição de cada participante do negócio, deve estar claro que todos os custos associados ao empreendimento devem estar incluídos, quando da avaliação do negócio, inclusive e principalmente o conjunto de despesas que não estão diretamente associadas à produção do empreendimento. Incluem-se neste caso as despesas administrativas, fiscais, tributárias e outras mais que possam estar associadas à gestão do negócio. Quando estas despesas não são adequadamente apropriadas e, sendo o originador o responsável pela gestão do empreendimento, o investidor pode ser negativamente surpreendido com despesas extras no decorrer da vida útil do empreendimento e assim colocar em dúvida a lisura na condução do processo. Isso reforça a necessidade de uma formalização adequada, que esteja alinhada com a realidade de cada participante, tendo detalhamento descrito os direitos e deveres de cada um.

## **6 DISCUSSÕES FINAIS**

### **6.1 Conclusão**

A investigação abordou a dinâmica do processo de concepção do loteamento, sua trajetória e o papel dos agentes envolvidos. Selecionou as principais informações disponíveis e analisou as práticas associadas ao desenvolvimento, comercialização e produção do loteamento, avaliando-o como investimento, e como princípio transformador, abordando os aspectos da sustentabilidade urbana nos métodos de avaliação do empreendimento, isto é, suas características intrínsecas identificando suas vantagens e desvantagens na realização do processo.

Para alcançar o objetivo desta pesquisa formularam-se alguns posicionamentos, como se descreve a seguir:

### **6.2 Aspectos Urbanos**

Do ponto de vista teórico, já se tem muitos indícios da incapacidade do modo de produção urbana em oferecer soluções estruturais e as contradições por ela geradas. Por outro lado, é forçoso reconhecer que ainda não se reúne as condições para viabilizar a sua sustentabilidade. Esse impasse exige uma estratégia de atuação combinada; movimentos de gestão públicos, produtores de mudança e atuação institucional por meio de políticas objetivas com uma forte e intensa participação popular. Acumular forças para alterar a desfavorável correlação de forças existentes é o desafio. É nesta situação que vale apelar para a idéia de “esperança” desde que entendida como:

A esperança é paradoxal. Não é nem espera passiva nem força irreal de circunstâncias que não pode ocorrer. Ter esperança significa estar a todo o momento para aquilo que ainda não surgiu e, portanto não despertou, se não ocorrer o nascimento durante nossa existência (FROMN, 1969).

O futuro de São José está diretamente associado à capacidade de seu povo reagir. Localizaram-se, na pesquisa, elementos que demonstram o desenrolar de uma tendência preocupante. No entanto, esta tendência não é destino, logo, o futuro é manobrável e esta manobra tem que começar agora. O futuro não é aquilo que vai acontecer, mas está em grande medida determinado por ações no presente. É urgente intervir sobre as aflições, mas desde que esta intervenção imediata esteja articulada com um projeto de superação do estágio

social vigente.

Os riscos associados a um loteamento têm naturezas, características e formas de suavizam os variados efeitos e devem ser cuidadosamente avaliadas pelo empreendedor de participar, de alguma forma, de um investimento no negócio loteamento.

Mesmo que se cumpram todas as exigências legais, validando cada uma das etapas de regularização do empreendimento com qualidade, ainda existem riscos que podem prejudicar os resultados programados inicialmente. As suas formas de abrandar os efeitos existem e devem estar prontas para serem realizadas quando necessário.

A sistematização das fases apresentadas no capítulo cinco possibilitou uma avaliação isolada das características de cada fase. Reconhecendo a lógica do desenvolvimento das mesmas, onde o empreendedor pode decidir o momento que mais lhe convém para tomar suas decisões.

Baseada na confiança, a relação entre os proprietários e empreendedores pode ser formalizada através de instrumentos legais específicos, que possibilitem que a apropriação das receitas e despesas do empreendimento esteja relacionada exclusivamente com os valores relativos em questão. Esta gestão transparente, direcionando os recursos e definindo as obrigações, facilita a administração, conservando o ambiente financeiro, contábil e tributário dos participantes. Esta prática acaba por evitar danos à imagem do empreendimento, a sua liquidez financeira e ao seu resultado econômico.

Com base nos elementos discutidos em toda a pesquisa, o empreendedor pode identificar o loteamento, com necessidade de recursos para o seu desenvolvimento, como uma alternativa de investimento atraente no mercado imobiliário.

No mercado imobiliário o uso especulativo da terra, ou seja, o uso não produtivo é uma forma de valorização baseada em expectativas, dito de outra forma espera-se, ao vender a terra, rendimentos futuros que compensem a sua aquisição e investimento.

A prática especulativa manifestou sua existência em terras agrícolas desde o processo de interiorização do desenvolvimento. A terra é um recurso natural não reprodutível, o que aliado a propriedade privada, lhe confere um caráter escasso. Reydon (1992) define dizendo que um ativo que rende, na medida em que relativamente escasso frente ao mercado relevante.

O aumento de demanda de terras rurais ocorre pela abertura de novos mercados a um produto produzido local, ou no surgimento de um novo produto ou na aparição de novas tecnologias. O aumento da procura por terras urbanas ocorre devido a fatores de localização, acesso a infra-estrutura, segurança,

lazer, áreas verdes, entre outros. O aumento da demanda provoca uma elevação dos preços da terra nas regiões em que ocorre (REYDON, 1994).

Devido à enorme demanda há uma procura constante de terrenos em área urbana. Um terreno precisa possuir características básicas para a construtibilidade, como, por exemplo, uma localização que possibilite o acesso ao uso da infra-estrutura pública na urbanização (ruas, praças, parques, jardins, rede de água, rede de esgotos, etc.). Porém nem todos os terrenos possuem tais características de construtibilidade e nem é possível ou de interesse para o construtor produzir os equipamentos coletivos e de infra-estrutura. Cabe ao comprador procurar terrenos que possuam essas condições básicas ou que possam tê-las num futuro próximo.

## **6.3 Elementos e Instrumentos do Empreendimento**

### **6.3.1 Valoração**

A valorização do loteamento está relacionada sempre ao seu planejamento, como mencionado no capítulo cinco, têm que se seguirem algumas delimitações para que o investimento se realize estar de acordo com as leis, ter a visão das vendas muito bem definida e para isso tem que contratar uma empresa muito boa de *marketing* e vendas, conhecedora do mercado local, pois, o processo é uma cadeia e tudo e todos têm influência nos resultados no decorrer das etapas do empreendimento. Hoje a Grande Florianópolis tem uma condição imobiliária muito além da realidade nacional e digo mundial. Existem imóveis muito valorizados, empreendimentos de alto valor agregado, altos investimentos, para pessoas e empresas com alto poder aquisitivo, mas pode afirmar que os investimentos na Grande Florianópolis, dificilmente o retorno é negativo, no entanto tem que estar preparado para os altos investimentos, precisa ter conhecimento da realidade e onde aplicar, o retorno será certo e líquido, mas até quando não se sabe. Hoje, principalmente a ilha de Santa Catarina comporta um mercado comparado aos mercados de grande especulação na Europa, EUA e os centros de grande demanda por produtos de alto valor agregado.

Este ponto nem está relacionado ao objetivo da pesquisa, mas deve ser mencionado, pois, contempla a realidade e importância do mercado imobiliário vigente, ou seja, a visão em investir em relação a qualquer tipo de empreendimento segue esta lógica. Existe uma bolha inflacionaria, quando irá

estourar ou quais são os interesses e consequência dela, não se sabe, o tempo dirá.

Não pode deixar de citar as grandes áreas no continente, áreas que estão sendo administradas e exploradas com o intuito de ordenar o entorno de Florianópolis num direcionamento a moradia de apoio, muito válido e necessário, pois, desenvolvimento com qualidade e bem planejado tem que ser o direcionamento. Porém, temos que observar e ao mesmo tempo monitorar, visto que, tudo faz parte da mesma engrenagem e o desenvolvimento sustentável depende de cada um, e com todos unidos o resultado final é a transformação da sociedade num projeto de transparência, qualidade e lealdade. Deve-se ter a consciência de cooperar e buscar uma igualdade de direitos e deveres, visando não o paraíso, mas pelo menos, o mínimo necessário para cada cidadão desenvolver sua condição de vida e seu momento de liberdade.

Neste trecho aflorou muito o lado filosófico e social, mas o basta a esta desigualdade de direitos tem que ser dada, ou pelo mesmo fazer cumprir nosso direito de cidadão cumpridor de seus deveres, e cobrar do Estado os seus deveres como gestor, não muito respeitado em nossa sociedade.

Existe uma ação para discutir em relação a empreendimentos desta natureza, isto é, partindo do ponto que no momento da real e prática interação da sociedade com o Poder Público, as soluções e a dinâmica burocrática muito desgastada e emperrada nos processos urbanos saíra desta inércia para um novo rumo, trazendo experiências e técnicas para dinamizar os projetos e melhorar a qualidade do espaço urbano.



**Foto 9** – Loteamento Anna Clara II – Visão Norte/Sul

A foto acima demonstra o que vem acontecendo no loteamento, na etapa dois, sem edificações, pouco povoada, mesmo neste estágio os lotes estão muito valorizados, o Anna Clara I começou a ser vendidos em torno de R\$ 25 o m<sup>2</sup> e hoje os lotes do Anna Clara II, está alcançando preços de até R\$ 150 o m<sup>2</sup>, uma ótima valorização, mesmo não observando alguns cuidados por parte dos empreendedores, como uma limpeza geral, acabamentos de aruamento mais precisos, no intento do retorno financeiro torna-se um pouco mais generoso. Tive contato com alguns investidores iniciais, que adquiriram de três a quatro lotes, obtendo um retorno expressivo em seus investimentos.

Mesmo com o problema na justiça as vendas na pararam, mas as vendas sempre acompanhadas de uma cópia da ação judicial. Os compradores não estão tendo problema para construir suas casas e as escrituras precisam ser solicitadas via judicial.

Não obstante, reconhecendo limitações para viabilizar as soluções dos problemas urbanos no contexto circuncrito à cidade, existe o entendimento que quanto maior a cidade, maior integração nacional se exigirá na busca das soluções de seus problemas. Nem por isso o “local” deixa de ser palco privilegiado para gerar soluções, principalmente para uma cidade de porte médio e com as características de São José. O desafio é ir além de produzir o “bem estar social”, pois como bem aponta precisa-se trabalhar em prol do bem comum da sociedade, tornando-a sustentável.

### **6.3.2 Aruamento**



**Foto 10 – Rua do Loteamento**

Observam-se construções de casa com elevado padrão, muitas casas e prédios construídos. Isso mostra que o loteamento está se desenvolvendo, mas precisa de um pouco mais de atenção e responsabilidade por parte do Poder Público e daqueles que já adquiriram lotes, o primeiro porque é seu dever e o segundo para valorizar seu investimento. Nota-se também que as ruas estão com desníveis, tendo que ter uma inclinação de no máximo 6% por normas técnicas, entre outros por menores.



**Foto 11** – Rua do Loteamento visão inversa

### **6.3.3 Área Verde**

Em relação às áreas verdes, os empreendedores estão de acordo com lei e respeitarão as normas municipais como se pode observar nas fotos abaixo.

Com base na situação presente no município, foi conceituado um padrão as áreas verdes urbanas: são espaços urbanos ao ar livre, de uso público e privado, que se destinam a criação ou preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de lazer e recreação, e à proteção ou ornamentação de obras viárias.

A maioria dos autores atualmente recomendam a implantação de pequenas áreas verdes espalhadas dentro da malha urbana. A vantagem consiste na maior acessibilidade dessas áreas pela população e a diminuição das distâncias a percorrer, tornando o seu uso mais freqüente. Entretanto, o custo de manutenção dessas áreas é relativamente alto, encarecendo o custo de



infra-estrutura urbana (MASCARÒ, 1997). Porém, a implantação desse sistema na área urbana consolidada é dificultada pelos custos, altos índices de ocupação e indisponibilidade imediata de vazios de baixo custo. As perspectivas mais realistas de implantação de novas áreas verdes no centro urbano de São José têm a ver com terrenos correspondentes às áreas do aterro da Baía Sul, separadas da zona central pelo eixo viário.



**Foto 12 – Área Verde II**



**Foto 13 – Área Verde IV**

De acordo com a Tabela 07 existem muitas de áreas rurais com tendências e características urbanas, devendo aumentar a preocupação dos

gestores públicos, posicionado a direção de planejar o ordenamento urbano no caminho da sustentabilidade e do respeito a legislação específica.

**Tabela 7** - Áreas Verdes e Vazios Urbanos do Município São José

Áreas verdes e vazios urbanos	ha	% das áreas verdes	km <sup>2</sup>	% do total da área urbana
Áreas verdes do sistema viário	3,8	0,142%	0,038	0,13
Áreas verdes institucionais	55,9	2,103%	0,559	1,88
Áreas verdes públicas	12,3	0,462%	0,123	0,41
Vegetação nativa secundária	1165,1	43,79%	11,651	39,10
Áreas verdes privadas	85,6	3,22%	0,856	2,87
Vazios urbanos	324,3	12,188%	3,243	10,88
Plantações agrícolas e pastos	1032,1	38,79%	10,321	34,63
Praias e Aterros	49,6	5,905%	0,496	1,67

(Fonte: GT-Cadastro, 2003)

Nota-se que também não houve um respeito em relação às áreas verdes, apenas reservou-se os espaços definidos e prontos. Os empreendedores deveriam ter tido em pouco mais de atenção a essas áreas, pois são de extrema importância para melhorar o visual do empreendimento agregando bastante valor aos lotes. Além disso, algumas áreas verdes não foram localizadas, faltou identificá-las e definir sua forma paisagística. Hoje estas áreas correspondem ao ponto alto dos loteamentos, atrativo de qualidade, mas os incorporadores de modo geral não investem nestes aspectos, o objetivo é o retorno financeiro, no menor tempo possível, sem assimilar o contexto de sua real participação e de sua contribuição na construção do espaço urbano e o valor agregado nestes detalhes.

## 6.4 Avenida das Torres

Como já discutido a foto 14 ilustra a acessibilidade entre o Loteamento e a Avenida das Torres.



**Foto 14** - Acesso a Avenida das Torres

A Avenida das Torres corresponde devido a sua importância um dos fatores imprescindível do sucesso do empreendimento, resultante de suas funcionalidades, transformando-se num corredor de moradia, comércio e com muitos órgãos prestadores de serviço. Esta localidade adquiriu grande potencial para o desenvolvimento, conta com muitos vazios urbanos como já citado anteriormente, logo necessita da atenção e do planejamento responsável por parte dos órgãos públicos, no intuito de identificar as pessoas, o zoneamento, e o rumo devido e necessário a ser conduzido.

Vários são seus adjetivos e qualidades, exuberante obra que não se pode mensurar seu verdadeiro valor, sua relação ao futuro do desenvolvimento e dinamismo urbano do município e da Grande Florianópolis, pois liga todos municípios que a compõe. Todos que acompanharam seu nascimento e agora vendo seu estágio atual, quebrando paradigmas, na certeza de sua importância e num futuro não distante, alunos estarão estudando sim a avenida e não empreendimentos ligados a ela.

Admitir que sua grandeza não esta sendo compreendida pelos agentes do processo urbano no mínimo resume irresponsabilidade, mesmo na evidencia de ser a mola que impulsionará toda a região. Porém, para sua verdadeira funcionalidade precisa realizar a conexão com a via expressa, para o desfecho final com “chave de ouro”.

Especialistas concordam que a via apresenta um dos maiores potenciais para ajudar a estruturar e ordenar a cidade, por suas características formais. Entretanto, para que isso se concretize é preciso que ela esteja mais

diretamente conectada as linhas que compõem o núcleo integrador do sistema viário municipal.

De acordo com dados fornecidos pela Prefeitura de São José a Av. das Torres possui a segunda maior conectividade do município, junto com a Av. Leoberto Leal, mas apesar disso, não possui um índice de integração alto. Isso quer dizer que seu papel na estrutura geral está sendo mal aproveitado. Essa constatação reforça-se mais ao analisar sua largura e capacidade de fluxo, conforme pode ser visto anteriormente nos gráficos e fotos. A diferença entre ela e a Av. Leoberto Leal, que apresenta alta integração global, é evidente, devendo o gestor público observar os erros e acertos para não repetir, na intenção de planejar com responsabilidade e eficiência.

## **6.5 Dificuldades – Empreendedor – Empreendimento**

Os posicionamentos analisados neste item estão relacionados à visão e as dificuldades dos agentes envolvidos no processo de realização do empreendimento. Sabe-se das dificuldades, da burocracia que atrapalha a dinâmica urbana, retardando e prejudicando seu desenvolvimento, porque só planejar e controlar não resolve, os resultados positivos revelam-se quando a sinergia e o comprometimento de todos existem de fato, como consequência, minimizam-se os efeitos contrários, no inverso cria o efeito positivo, isto é, a sustentabilidade urbana do ambiente.

Entretanto, para que isso ocorra plenamente é aconselhável, conforme dito acima, que a avenida conecte-se aos eixos mais integrados na escala viária da cidade. Pode resolver na medida em que ligá-la as ruas Lano e Antonio Schoreder que apresentam alta integração global e local, melhorando sua conectividade e utilidade. Isso traria também, a possibilidade de integrá-la de maneira mais contundente ao restante da cidade e, ao mesmo tempo, realizar uma maior acessibilidade entre os bairros situados em lados diferentes da BR-101. Essa separação corresponde a um dos principais problemas levantados pela participação popular nos eventos comunitários de elaboração do Plano Diretor.

Ocorre que, nem sempre a realidade está de acordo com a aquilo que está escrito e normatizado em relação a qualquer assunto urbano a ser cumprido e fiscalizado. Mesmo assim, não pode ser descumprido, e o Poder Público tem que agir, e a sociedade não pode ficar com os braços cruzados, tem que reagir e buscar solucionar os percalços que a gestão pública não soluciona e de alguma forma contribuir e participar das decisões para alcançar

os objetivos. É através da participação popular e do cumprimento do Plano Diretor por parte do Poder Público que os obstáculos amenizam-se e as conquistas tornam-se reais para cidade, para o bairro e para o cidadão.

No município de São José o traçado e a dimensão de muitas vias estão relacionados às práticas de parcelamento efetuadas sobre uma estrutura fundiária que em sua origem apresentava lotes de pouca largura (testada estreita) em relação ao seu grande comprimento. Essa condição inicial, somada a abertura de servidões estreitas e muitas vias sem saída, gerou padrões de ocupação como as estruturas em “espinha de peixe”.

Nesse padrão de ocupação a via central dos parcelamentos ou loteamentos geralmente apresenta dimensões apenas para o uso local, sem considerar as possibilidades de desenvolvimento futuro. Sendo assim, não reservam os espaços necessários para comportar os fluxos resultantes da possibilidade de conexão com a malha urbana pré-existente, nem tampouco abrigar equipamentos urbanos, ou seja, paradas de ônibus, estacionamentos, calçadas, ciclovias, arborização, entre outros, contribuindo para gravar os problemas sempre conhecidos e difíceis de solucionar, prejudicando a qualidade de vida de todos.

Além disso, cada loteamento acaba por se tornar excessivamente segregado do resto da malha urbana, por apresentar poucos pontos de contato, sendo muito comum até mesmo a existência de apenas um ponto de contato. Isso cria locais em que não existe um equilíbrio entre o fluxo de moradores e o fluxo de pessoas de outros bairros, o que acaba por empobrecer o ambiente urbano e a incentivar a criação de guetos e o aumento dos problemas de segurança, além de gerar outros problemas.

Pode-se observar também a falta de atenção e responsabilidade de todos os agentes. Os empreendedores não tiveram percepção de alguns detalhes básicos, mas que fazem muita diferença ao valor e ao retorno dos investimentos. Por outro lado, o Poder Público não cumpre com suas obrigações, ou seja, de fiscalizar, conservar e garantir a segurança dos que utilizam os espaços urbanos, preservando o cidadão que paga seus impostos e os empreendedores que respeitam e cumprem seus deveres, portanto, respeito aos seus direitos é no necessário, nem que para isso tenha que entrar na justiça.

## **6.6 Características da Área Estudada e o Plano Diretor de São José**

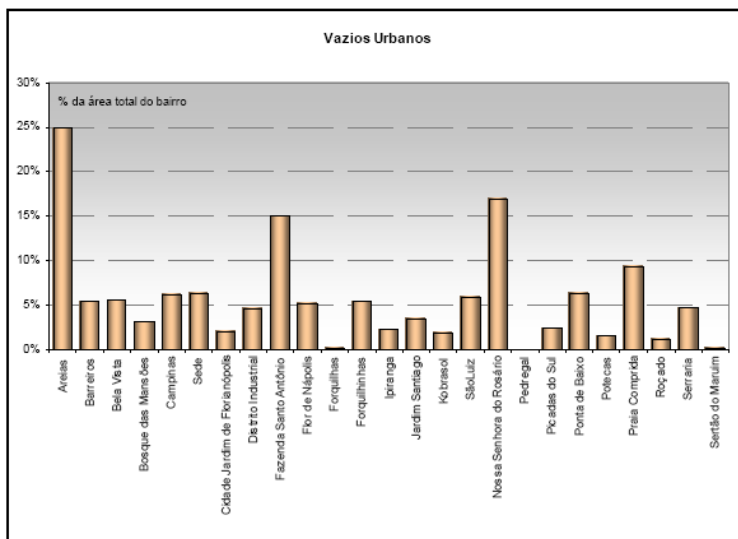
A cobertura vegetal do bairro está predominantemente representada por uma única área de domínio privado de maior dimensão que apresenta pasto e

vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração. Há outras poucas áreas com vegetação nativa de domínio privado dispersa pelo bairro e certo número de vazios urbanos de metragens menores.

A qualidade da vegetação urbana do município pode ser considerada satisfatória, porém fica evidente a inexistência de um sistema de áreas verdes municipais e a necessidade de adoção de políticas para implantação da arborização urbana. Os usos residenciais, de comércio e serviços públicos são os mais evidentes.

A normatização e regulação das ocupações irregulares envolvem não somente o cumprimento da legislação no que diz respeito à preservação permanente das áreas, como também dos artigos vinculados ao cumprimento de normas de saneamento básico, poluição, danos ambientais, etc..

Como se observa mesmo nos bairros de melhores índices de áreas verdes e arborização em relação a sua demanda, ainda assim não são atendidos. Ao fato principalmente de que a maioria dessas áreas trata-se de domínio privado, portanto, não acessíveis a boa parte da população. É importante ressaltar que apenas cinco dos vinte e seis bairros do município aparecem como melhor atendidos, ficando claro que o município como um todo carece de áreas destinadas ao lazer quanto de arborização urbana que possa contribuir para elevar sua situação ambiental.



**Gráfico 6 – Vazios Urbanos no Município de São José**

O gráfico 06 demonstra a realidade dos bairros do município em relação aos vazios urbanos, e o bairro Areias apresenta uma alta porcentagem, a maior de São José. Trata-se de uma área com uma condição interessante de expansão urbana, mas precisa ter a devida atenção por parte do Poder Público, pois, sua situação urbana e socioeconômica tendência muito a desigualdades, portanto carecem de cuidados especiais, planejamento e responsabilidade, resultado, área potencialmente atrativa e com expectativas palpáveis. No entanto, são necessários acompanhamentos e monitoramentos contínuos, sendo o alicerce da gestão urbana condicionada e sustentável. Os agentes acreditam que já estão tendo esta visão, que a localidade tem a tendência a valorização e a rentabilidade, devido à grande quantidade de áreas livres, os chamados vazios urbanos. Planejar muito, pois às vezes o Poder Público não faz sua parte, consequentemente a atenção nos detalhes e no aperfeiçoamento técnico precisa ser constante, extrair assim retornos maiores com investimentos menores.

A proliferação de loteamentos afastados da ocupação preexistente, criando intra-urbanos que encarecem a infra-estrutura e favorecem a especulação imobiliária. Além desses problemas enfrentados pelos municípios e também presente na realidade de São José. Para melhor compreender o espaço urbano, analisar-se-ão outros problemas identificados na elaboração do Plano Diretor do município:

- a) Descompasso entre os objetivos e princípios do Plano Diretor, por um lado, e os projetos e obras realizadas, por outro,
- b) Assentamentos com estrutura em “espinha de peixe”,
- c) Necessidade de percorrer longos caminhos e trajetos para o trabalho,
- d) Centralidades locais incipientes,
- e) Inexistência do conselho municipal de desenvolvimento urbano,
- f) Existência de um grande número de ruas sem saída,
- g) Disponibilidade de infra-estrutura entre as regiões centrais e as periféricas,
- h) Falta de fiscalização do cumprimento do plano por parte do Poder Público,
- i) Má-distribuição de escolas,
- j) Concentração de praças nas áreas mais centrais e escassez no resto do município,
- k) Inexistência de área de proteção do aeroporto,
- l) Ruas desconstruídas,
- m) Falta de áreas verdes e de lazer,
- n) Uma má localização do aterro sanitário,

- o) A cidade não está preparada para ser o centro da região metropolitana,
- p) Faltam cemitérios,
- q) Vetores de expansão sobre áreas ambientalmente frágeis,
- r) Faltam critérios para ocupar os vazios urbanos,
- s) Vetores de expansão sobre áreas de interesse paisagístico,
- t) Falta critério para localização de elementos estruturadores da expansão,
- u) Falta de definição quanto à APP's e APL's,
- v) Falta de mobilidade urbana,
- w) Indefinição do perímetro urbano,

Na elaboração do Plano Diretor, a UFSC foi convidada para organizar um modelo de plano baseado nas normas do Estatuto da Cidade. O projeto foi financiado pela Caixa Econômica Federal e o Ministério da Cidade, comprometendo uma equipe multidisciplinar com forte integração com todos os setores públicos e as diferentes equipes técnicas, sendo realista pela forte participação popular.

Cita-se que a Prefeitura de São José, em 1995, contratou a cartografia digital de todo território municipal e atualizou em 2002. Mostrando todos os procedimentos para a geração do Plano Diretor baseado na realidade ocupacional de cada zona, tendo ainda condições de avaliar a sua evolução temporal, o que é de suma importância para projetar o crescimento sustentável da cidade.

Pode-se observar que muitos critérios e métodos não foram obedecidos e respeitados pelo atual Plano Diretor de São José. Com isso, percebe-se a ausência do princípio fundamental para o novo conceito de ordenamento e planejamento estabelecido pelo Estatuto da Cidade, que é o tema da Reforma Urbana, conceito urbano essencial para a expansão ter qualidade e sustentabilidade.

## **6.7 Recomendações**

De todos os posicionamentos já analisados, pode-se destacar que a idéia inicial é o propulsor de tudo, sem o conhecimento, a busca das relações, capacitação e cooperação em todos os ensinamentos relacionados ao ordenamento e desenvolvimento urbano, capacidade de antecipar, inter-relação dos agentes envolvidos na superação de obstáculos e problemas relacionados



ao seu incremento e benefício social, trabalhando em consequência. Assim, em controvérsia, aumento a energia e disposição no encontro das alternativas não muito claras, e não muito fáceis de achar, mas que não se pode deixar de lutar e trabalhar neste sentido e colaboração, tentando de alguma forma pelo menos avaliar e não tomar juízo sobre as ações do Poder Público, muitas vezes ausente e inoportuno, mas sempre necessário e que temos que contar.

De acordo com as palavras e expressões discutidas no decorrer desta dissertação a realidade é crua, mas não é nua, precisa de dados e a partir destes dados, observar e buscar a composição necessária ao desenvolvimento, seguir as normas e trabalhar em prol do dinamismo e da superação do pensamento. Não se deve esquecer ainda do planejamento, diferenciado numa visão crítica, mas com um pulo, dimensionado, que em muitas vezes o empreendedor faz sua parte, mas será que o público está de acordo com os seus deveres?

Na maior parte do tempo crítico os empreendedores, devido à falta de cuidado, mas tendo que estar mais rigoroso com o poder municipal, que tem esta responsabilidade, busco-se assim neutralizar qualquer visão que não esteja de acordo com os pensamentos e encaminhamentos relativos aos ensinamentos proposto pelas teorias e resultados direcionados a transformação e o desenvolvimento sustentável de qualquer princípio e ação, sem perder sua natureza social.

Em relação ao loteamento Anna Clara e suas nuances como empreendimento e investimento, desculpas emergem, pois, diversas vezes exigiu-se atribuições e responsabilidades dos empreendedores, algumas destas de caráter público, não cumpridas, isto é, sem respeitar seus deveres de manter a ordem, organizar, fiscalizar o processo de realização de empreendimentos urbanos. Sempre na direção das regras e normas municipais, com a responsabilidade e magnitude do Estatuto da Cidade que os agentes devem seguir, ordenando o espaço urbano comprometidos com sua verdadeira realidade, numa dinâmica empreendedora, transformando naturalmente a qualidade de vida de todos que o compõem.

Tem-se que reputar a uma questão de suma importância para a pesquisa, posicionamento este necessário para a confluência do objetivo geral e os resultados. Responder a genuína essência dos problemas da expansão urbana, observar e analisar, isto é, compreender melhor todos os seus aspectos e consequências, no conteúdo se possível de encontrar soluções, caminhos e o aperfeiçoamento que amenizem as dificuldades do seu desdobramento. No estudo de caso aqui pesquisado, esmiuçando a implantação do Loteamento Anna Clara, identificar sua ótima capacidade socioeconômica, extrair que o seu sucesso esta atrelado muito a resposta e aliança com gestores públicos e os por

menores do ambiente no seu sentido pleno.

Do mesmo modo outros aspectos que trazidos para a realidade desta pesquisa e discutido com clareza e respeito, ajudam a responder as perguntas levantadas, obtendo resultados, que nada mais são na essência do compreender, a teoria confrontada com a prática. Dificuldades existem, mas buscou levantar as dificuldades de um empreendedor em incorporar um loteamento, ainda mais desta envergadura com quase mil lotes, que transforma e impulsiona toda uma área, parabéns aos corajosos ordenadores urbanos, mas críticas e obstáculos surgem, no contexto de que alguns pontos não foram observados com um mínimo de respeito e responsabilidade. Sabe-se que se trata de um grande investimento com uma expectativa muito grande de retorno, apesar de alguns problemas terem surgido no decorrer da implantação como já foi descrito anteriormente, que atrapalhou e ainda atrapalha andamento do negócio como um todo.

No tocante a essa questão, existe dois prismas levados em consideração: de um lado os proprietários e de outro os incorporadores. Pela experiência como corretor de imóveis e conhecedor da família incorporadora do loteamento, mas levando esta proximidade, pois aqui a imparcialidade impera, tendo que apenas pesquisar os elementos, e assim entender melhor a situação, pois não cabe aqui julgar. Ora ao analisar os documentos observa-se a quebra de contrato por parte dos proprietários ocasionado pela morte do patriarca da família, aquele que tomava a frente dos negócios, a maioria por motivos desconhecidos quebraram o acordo e pediram sua revisão. A questão está ainda em julgamento, não cabendo assim tomar nenhuma posição.

Salienta-se que não houve contato com os proprietários, mas em conversa com a Ana Rúbia proprietária da incorporadora, relatando as dificuldades que está passando, apesar de estar conseguindo vender os lotes, mesmo tendo que convencer e explicitar o caso aos interessados e fornecer cópia de todos os documentos do processo. Levantou-se esta questão no final da análise apenas para mostrar a realidade do mercado imobiliário, e enaltecer esses homens e mulheres que transformam nossas vidas e que passam por muitas dificuldades para realizar seus sonhos e os nossos, através dos empreendimentos ordenando o espaço urbano e a sua expansão. Espera-se que o judiciário julgue o mais rápido e que o resultado seja o mais justo possível, pois quem tem a perder são apenas os que acreditam.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Da invisibilidade à regulamentação fundiária: a trajetória legal da moradia de baixa renda em Porto Alegre. In: FERNANDES, Edésio (org). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte:Del Rey, 2003.

AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. *Como Lotear uma Gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais*: loteamento e desmembramento. – 2. Ed. Campinas: Millenium Editora Ltda., 2003.

BOURSCHEID, José Antonio. *O Cadastro técnico Multifinalitário aplicado ao Planejamento Urbano* (estudo da expansão urbana na cidade de Joinville – SC), Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil, UFSC, 1993, Florianópolis.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da Republica Federativa do Brasil*. Brasília, DF; Senado, 1988.

BRASIL. *Lei 10.257 de 2001*. O Estatuto da Cidade.

BUENO, Francisco da Silveira. *Dicionário da Língua Portuguesa* – 1986.

BUENO, L. S.; LAPOLLI, E. M.. *Estudo em áreas de ocupação urbana com fatores de risco: o caso do Bairro Córrego Grande – Florianópolis – SC*. Florianópolis, 2000. 74f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico.

CAMAGNI, Roberto. On the concept of territorial competitiveness: sound or misleading. *European Regional Science Association*, 2002.

CAMPOS, Edson Telê. *A Expansão Imobiliária e seus impactos ambientais em Florianópolis*. Editora Insular, 2004.

CARLOS, Ana Fani A. *A cidade*. Ed. Contexto, 1997, São Paulo.

CARNEIRO, A. F. T.: *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis*, 2003.

CARVALHO, A. W. B.; Junior, J. G.: *Cadastro Técnico Municipal, Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV*.

COCKBURN, J. A. C. Algumas consideraciones sobre los mercados ilegais e informales de suelo urbano em America latina. *Lincoln Institute Reserch Report*, 1999. Disponível em [www.lincolnisnt.edu](http://www.lincolnisnt.edu)

CORREA, R. L. *O espaço urbano*. Serie Princípios. São Paulo: Editora Ática, 1995.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. *Elementos de Direito Urbanístico*. Barueri, SP: Manole, 2004.

ESTATUTO DA CIDADE. Disponível em <http://www.estatutodacidade.org.br>. Acesso em . Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. (2001). Câmara dos Deputados, Brasília.

FARIAS V. F.. *De São José aos Açores: 252 anos – em busca das raízes*. Florianópolis: Ed. do autor, 2002.

FERRARI, C. *Curso de Planejamento Municipal Integrado: Urbanismo*. 4. Ed. São Paulo: Pioneira, 1984.

HOLSTON, J. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. *RBCS* n.º 21, ano 08 fevereiro de 1993.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Base de dados.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMICA APLICADA – IPEA – 2002.

IPEA/PNUD. *Desenvolvimento Humano e Condições de Vida*: indicadores Brasileiros. Brasília, 1998.

LACAZE, J. P. *O ordenamento do território*. Lisboa: Ed Instituto PIAGET, 1995. 139p.

LEICON, Jean-Pierre. *Como deveria ser o planejamento urbano no século XXI?* Parte II. Tradução: Letícia Ligneul Cotrim, 2002. Disponível em [HTTP://www.vivercidades.org.br](http://www.vivercidades.org.br) acesso em 15 de 2008.

LEWIS, G. M.; BRABEC, E. Regional land pattern assessment: development of a resource efficiency measurement method. *Landscape and Urban Planning*, n. 72, vol. 4, p. 281-296, may 2005.

LOCH, C. Cadastro Técnico Multifinalitário: Instrumento de Política Fiscal e Urbana. In: ERBA, Diego Alfonso ET all. (Org.) *Cadastro Multifinalitário como instrumento da política fiscal e urbana*. Rio de Janeiro, 2005 (p. 71-104).

LOCH, Carlos: 2001. *Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial*. Cobenge 2001.

MACHADO, Paulo Affonso Leme, *Direito Ambiental Brasileiro* – 11. Ed.. São Paulo: Malheiros, 2003.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil in: ARANTES, O., VAINER, C. B. E MARICATO, E *Cidade do pensamento único*: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

MARICATO, E. *Brasil, cidades*: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: vozes, 2001.

MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo*. Estudos urbanos 10. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo*. Estudos urbanos 10. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARINI, Celso. Loteamentos fechados. In: Jus Navigandi, n. 42 [internet] [HTTP://www.1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=582](http://www.1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=582) [Capturado 15.Out. 2001]

MEIRELLES, Hely Lopes, *Direito de Construir* – 6. Ed.. São Paulo: Malheiros, 1994.

\_\_\_\_\_. *Direito Administrativo Brasileiro* – 29. Ed.. São Paulo: Malheiros, 2004.

\_\_\_\_\_. *Direito Municipal Brasileiro* – 13. Ed.. São Paulo: Malheiros, 2003.

MIRANTE, Z. A. I. *A incorporação de áreas rurais às cidades*: um estudo de caso sobre Campinas, S. P. tese de doutorado. Campinas: IE: UNICAMP, 2002.

MONETA, S. T. G. *Tributação da propriedade imobiliária e mercado de terras urbanas e rurais*. Campinas, IE: UNICAMP, 1996.

MOURA, A. C. M. *Geoprocessamento Aplicado a Análise de Potencial de Ocupação Urbana de Ouro Preto*, 2001.

MOURA, Ana Clara Mourão. (A. C. M.) Geoprocessamento na gestão e planejamento urbano. Belo Horizonte: Ed. da autora, 2003. 294p.:Il.

MUKAI, T. *Direito urbano-ambiental brasileiro*. 2. Ed. ver. Atual. E ampl. de acordo com Estatuto da Cidade – Lei n. 10.257/01 e com o novo Código civil, Lei n. 10.406. São Paulo: dialética, 2002. 351p.

NASCIMENTO, D. T., CAMPOS E. T., SCHENINI, P. C. Estatuto da Cidade: um instrumento para a participação social na gestão urbana. *Revista Katálysis/UFSC/CSE/Pós-Graduação em Serviço Social*. Vol. 6-N2- Jul/dez 2003.

NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria. Parcelamento do solo. *Jus Navigandi*, Teresina, a. 7, n. 84, 25 set. 2003. Disponível em: [www.1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=4349](http://www.1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=4349).

OLIVEIRA, Isabel Cristina de. *Estatuto da Cidade*: para compreender... Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

OLIVEIRA, Laurici de Senna. *Planejamento Municipal, Textos de Administração Municipal*. IBAM, 3ª Ed., Rio de Janeiro, 1991.

OLIVEIRA, Laurici de Senna. *Planejamento Municipal, Textos de Administração municipal*. IBAM, 3ª Ed., Rio de Janeiro, 1991.

PEREIRA, C. M. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

PUTNAM, Robert; LEONARDI, R.; NANETTI, Raffaella Y. ***Comunidade e Democracia***: a experiência da Itália Moderna. Rio de Janeiro: FGV, 1996.

REIS, Nestor Goulart. ***Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano***. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REYDON, B. P. A. ***A interseção dos mercados de terras rurais e urbanos***: uma proposta para a compreensão da dinâmica econômica da Bacia do Guarapiranga. Campinas: UNICAMP, 1998.

RIBEIRO, L. C. Q. ***Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro***. Rio de Janeiro: civilização Brasileira/IPPUR/UFRJ, 1997.

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE – SDM. ***O parcelamento do Solo Urbano***. Florianópolis, 1999.

SENADO FEDERAL – ***Lei nº 6.766/79 e Lei nº 9.785/99***. Brasília.

SILVA, E. da; RAMOS, L. S; LOCH C.; OLIVEIRA R. de.: Considerações sobre implementação de um Cadastro Técnico Multifinalitário. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TECNICO MULTIFINALITÁRIO, 5., 2002, Florianópolis. ***Anais....***Florianópolis: UFSC, 2002.

SILVA, José Afonso da. ***Curso de Direito Constitucional Positivo***. São Paulo: Malheiros, 2000.

SILVA, José Afonso da. ***Direito Urbanístico brasileiro***. ERT, São Paulo: 1981.

SILVA, Jussara Maria. Plano Diretor. ***Critérios para elaboração***. Região Metropolitana de Curitiba, novembro/2002.

SOUZA, M. L. ***ABC do desenvolvimento urbano***. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003. 192p.

SOUZA, M. L. ***Mudar a Cidade***: uma introdução crítica ao planejamento e

gestão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 560p.

SUGAI, M. I. *Segregação silenciosa: investimento e distribuição sócio-espacial na área conturbada de Florianópolis*. 2002. Tese (Doutorado), FAU-USP, São Paulo, 2002.

VILLAÇA, Flavio. (1995). A crise do planejamento urbano. *São Paulo em perspectiva*. São Paulo, fundação Seade, vol. 9, nº 2.